

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME
PAIMPOL**

**SYNTHESE DES
MODIFICATIONS
APPORTEES AU ZONAGE**

Arrêt du P.L.U. le 14 Mai 2007

1. LES ZONES NATURELLES

- **ZONE NL : zone naturelle des espaces remarquables littoraux (anciennement NDL)**
 - Son contour n'est pas modifié.
 - Le Conservatoire du littoral demande une petite extension de ce zonage sur ses propres propriétés.
 - L'ensemble des constructions existantes et autorisées situées en espaces remarquables sont exclues de la zone NL (règlement Na).

- **ZONE N : zone naturelle protégée**
 - La nouvelle définition de la zone agricole (zone A, anciennement NC) a conduit à classer en zone N l'ensemble des constructions existantes en secteur non aggloméré et/ou non destiné à accueillir des constructions nouvelles. A la demande des élus, ce « pastillage » a été étendu à l'ensemble des parcelles bâties (il est à noter que, le cadastre n'étant pas tout à fait à jour, certaines de ces parcelles peuvent apparaître au plan comme non bâties, ce qui n'est pas le cas en réalité) ; le zonage N disséminé est important.
 - Les anciens secteurs dispersés classés en UD ont été requalifiés en N hors les villages urbanisables (Kerloury, Kergrist, Sainte-Barbe/Vieux Bourg), ainsi que certaines constructions situées au-delà des limites cohérentes de la zone agglomérée (Paimpol et Kéridy).
 - Au nord ouest du territoire, à la demande des élus, le zonage a été réduit au profit de la zone A, jusqu'en limite de la zone NL.
 - La partie nord du plateau de Ste Barbe comprise entre la dernière voie de desserte parallèle à la côte et la zone NL est classé en zone N (au lieu de NC et UD) sauf en limite est du territoire (secteur de Boulgueff), où par ailleurs, une légère réduction des espaces boisés est à considérer au bénéfice de la zone 2 AU, afin d'en assurer l'accès à partir du chemin de Boulgueff.
 - Une extension d'urbanisation est prévue sur un secteur anciennement classé ND : les rives du Quinic
 - Le territoire de PAIMPOL n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique des zones humides. Les secteurs humides repérés ont été exclus des zones AU et ont été zonés en zone N.

- **ZONE Nm : zones réservées aux activités liées à la mer**
 - Les anciens secteurs NDm ont été reconduits sans changement en secteurs Nm. Ils recouvrent :
 - La ferme marine de Coz Castel ;
 - Une activité ostréicole à Kergrist. Une demande d'extension limitée de ce secteur a été prise en compte ;
 - Une activité ostréicole à la pointe de Kérazic ;
 - Un secteur Nm est créé à Boulgueff (projet ostréicole).

- **ZONE Nc : zones réservées à l'implantation d'équipement de loisirs et d'installations à caractère touristique**
 - De petites modifications du zonage aux abords de l'abbaye de Beauport ont été réalisées à la demande du Conservatoire du Littoral et sur ses propriétés. Elles ont pour objectif de mieux se conformer à la réalité des usages actuels du site ainsi qu'aux projets du Conservatoire. Elles ont pour effet l'extension des zones N et NL au détriment des anciens secteurs NDc et NDca (disparu).
 - Un nouveau secteur NC est créé à l'est de l'agglomération correspondant à un projet d'aménagement d'un secteur sportif et de loisir.
 - Les autres secteurs NDc ont été reconduits sans changement. Ils recouvrent :
 - Le camping municipal de Cruckin à Kéridy ;

- L'aire de stationnement pour les camping car ;
- Le secteur de loisir de l'anse de Poulafret ;
- Le camping du Trieux ;
- Le site de l'EMA fait l'objet d'un sous secteur Nct correspondant à une simple extension des usages autorisés en secteur Nc du fait de la spécificité du site de l'EMA. Cette disposition existe déjà au POS actuel.

2. LA ZONE AGRICOLE

- Certaines extensions d'urbanisation sont prévues sur des secteurs anciennement classés en zone agricole : extension de Kerloury, extension de Plounez, extension des « Hauts de Kérity », extension du secteur urbanisé en limite de Plouezec.
- Les coteaux nord-est de Ste Barbe-Vieux Bourg, anciennement classés en zone agricole sont protégés par un classement en zone naturelle.
- Certains secteurs du plateau agricole au nord-ouest de la commune anciennement classés en zone naturelle sont reclassés en zone agricole jusqu'en limite de la zone NI.
- Une extension de la zone A a été prévue au détriment de la zone UY de la ZA Guerland.
- Une petite extension de la zone A a été prévue au détriment de la zone N à Kérano afin de permettre une extension de dimension réduite de l'exploitation agricole existante.
- L'ancien sous secteur NCa n'existe plus ; il est pour parti classé en zone AU (« les Hauts de Kérity ») et pour partie en zone A.

3. LES ZONES D'ACTIVITE

- Le périmètre de la zone de Goasmeur est réduite (UYg).
- Au sud de la zone de Guerland, la zone d'activité de Penvern (NAYss) est maintenue et classée en 1AUy ; le règlement reprend les dispositions du projet urbain.
- Une zone 2AUy est créée dans l'enclave située entre les zones d'activité de Goasmeur, Guerland et Penvern.
- La zone UY à vocation commerciale de l'entrée sud de Paimpol est reconduite sans changement.
- La zone de Kermin est maintenue (2AUy).
- La zone UYc, agro alimentaire disparaît au profit d'une zone de reconversion urbaine (2AU)
- La zone UYf est reconduite sans changement.
- Le zonage de Kerpalud est adapté aux limites et aux voiries effectivement réalisées avec 2 zones UYp et UYp1 correspondant à des hauteurs admises différentes et à ce jour autorisées.
- Le zonage UYb et UYbp et leur règlement sont repris afin de permettre la réalisation du projet d'extension du port de plaisance. L'ensemble du secteur couvert par le projet est zoné en 1AUy. Il conviendra en outre de prévoir les opérations nécessaires à la réalisation du projet.
- Une zone AU est créée à Boulgueff afin de permettre la réalisation d'une zone spécifiquement destinée à l'activité ostréicole. Cette zone correspond en totalité à un emplacement réservé au bénéfice de la CCPG qui sera maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble.

4. LES ZONES D'USAGES SPECIFIQUES EN ABORDS D'AGGLOMERATION

Elles concernent :

- Les gymnases en projet au nord de Kéraoult
- Un secteur destiné à la réalisation du SDIS et d'une aire d'accueil pour les gens du voyage gens du voyage au-delà du rond point de Penvern.

5. LES ZONES BATIES DES VILLAGES

- **Règlement**

- Le règlement a été modifié (zone UV) ; l'adaptation des constructions nouvelles au contexte est la règle de base, le modèle pavillonnaire n'est plus privilégié.

- **Zonage**

- Le zonage U est étendu à Kerloury.
- Le zonage U est modifié à la marge à Kergrist, sans extension d'urbanisation.
- Le zonage de Plounez se partage entre zone U et AU. Une légère extension de l'urbanisation est prévue vers l'ouest, calée sur une limite naturelle existante.
- Le zonage U de Ste Barbe-Vieux bourg est actualisé en fonction des constructions réalisées. Le zonage se partage entre zone U et AU. Une extension du zonage AU est prévue en limite communale et en continuité avec les secteurs bâtis de Plouezec.

6. LES EXTENSIONS D'URBANISATION DES SECTEURS AGGLOMERES

- L'extension déjà prévue à l'ouest (ancienne 3 NAs) de l'agglomération a été légèrement étendue afin d'en faciliter la desserte ultérieure. Elle a été scindée en 3 zones 2AU.
- Un nouveau secteur d'extension a été prévu de part et d'autre du Quinic jusqu'au chemin de Kergroas. Les orientations d'aménagement prévoient un large « cœur vert » qui permet de préserver les secteurs humides en bordure du Quinic.
- L'extension déjà prévue au sud entre la rue de Goas Plat et la rue Raymond Pellier est reconduite.
- L'extension prévue entre la rue Raymond Pellier et le chemin de Malabry (10 NAMr) est confortée dans ses limites. Sa destination spécifique au POS est étendue à d'autres usages. Une étude de programmation et d'orientation, récemment validée par le conseil municipal, sera intégrée au PLU (règlement et orientations d'aménagement).
- L'extension prévue à l'est du chemin de Malabry (17 NAr) est confortée dans ses limites. L'étude citée précédemment intègre également une réflexion sur ce secteur.
- L'extension prévue à l'ouest du centre de Kérity est reconduite.

7. LES SECTEURS DE RECONVERSION URBAINE

- Le quartier de la gare est classé en zone 2AU.
- Le secteur agro alimentaire est classé en zone 2AU.
- Le zonage et le règlement du secteur du port est adapté pour permettre la réalisation du projet proposé par l'équipe ACT-OUEST/JF REVERT. (zonage 1AU_p de l'ensemble du secteur concerné par ce projet et orientations d'aménagement).
- Le quartier du Quinic reçoit un zonage UA indicé (UA_q), prévoyant des règles de hauteur particulières. 3 secteurs AU sont créés permettant, par des ouvertures à l'urbanisation successives de secteurs de dimensions réduites, une reconversion progressive du cœur du quartier.
- 2 petites zones 2 AU sont créées dans des secteurs restés non bâtis au sein des faubourgs est.

8. LES SECTEURS URBANISES

Le zonage des secteurs bâtis et leurs règlements sont modifiés :

- La zone UA_a est supprimée au profit d'une zone UA étendue.
- La zone UB est largement étendue aux secteurs des faubourgs.
- La zone UC est réduite aux secteurs caractéristiques des ensembles pavillonnaires.
- Les secteurs indicés « a » en bordure de la côte permettant de limiter les hauteurs des constructions autorisées sont maintenues. Ils sont zonés soit en UB_a, soit en UC_a selon la forme urbaine dominante de ces secteurs.

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME
PAIMPOL**

**SYNTHESE DES
MODIFICATIONS
APPORTEES AU REGLEMENT**

Arrêt du P.L.U. le 14 Mai 2007

1. LES ZONES NATURELLES

- Les articles 1 et 2 ont été totalement remaniés afin de tenir compte des nouveaux intitulés de ces articles depuis la loi SRU.
- Les règles relatives aux extensions autorisées des constructions existantes et à la construction de bâtiments annexes ont été quantifiées.
- L'article 11 développe des règles relatives à la restauration du bâti ancien et à la construction d'annexes.

2. LA ZONE AGRICOLE

- Les articles 1 et 2 ont été totalement remaniés afin de réserver cette zone à un usage strictement agricole.
- L'article 11 développe des règles relatives aux bâtiments d'exploitation agricole.

3. LES ZONES BATIES DES VILLAGES : UV

- Les règles relatives aux formes urbaines (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur) ont été remaniées : l'adaptation des constructions nouvelles au contexte est la règle de base, le modèle pavillonnaire n'est plus privilégié.
- L'article 11 développe des règles relatives à la restauration du bâti ancien, aux constructions nouvelles, aux constructions annexes, aux clôtures existantes ou nouvelles et aux antennes.

4. LE CENTRE HISTORIQUE : UA

- Les règles relatives aux formes urbaines (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur) ont été totalement remaniées :
 - L'implantation des constructions à l'alignement des voies est obligatoire sauf contexte atypique.
 - L'implantation en limites séparatives garantit la continuité urbaine.
 - En cœur de parcelle les règles d'implantation sont souples dès lors que les constructions s'inscrivent dans un gabarit qui ne nuit pas aux fonds voisins.
 - 15 m au faitage et 12m à l'égout de toit pour les constructions à l'alignement.
 - Règles de hauteur plus faible pour le quartier du Quinic
 - Gabarit pour les constructions en cœur de parcelles.
- L'article 11 développe des règles spécifiques au centre historique relatives à la restauration du bâti ancien, aux constructions nouvelles, aux constructions annexes, aux clôtures existantes ou nouvelles, aux commerces, enseignes et antennes.
- L'article 13 est totalement remanié, il préconise des essences à privilégier.
- Le COS n'est pas réglementé.
- Le sous secteur UAq est réglementé de manière différente s'agissant des règles d'implantation et des hauteurs des constructions afin de s'adapter à la spécificité du quartier et d'accompagner de manière cohérente son évolution future.

5. LES FAUBOURGS : UB

- Les règles relatives aux formes urbaines (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur) ont été totalement remaniées :
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies est réglementée en fonction du contexte dans lequel elles s'inscrivent. Le cas le plus général est l'implantation en retrait limité par rapport à la voie avec traitement de clôture assurant la continuité urbaine caractéristique des faubourgs.
 - L'implantation en limites séparatives est possible mais non obligatoire
 - En cœur de parcelle les règles d'implantation sont souples dès lors que les constructions s'inscrivent dans un gabarit qui ne nuit pas aux fonds voisins.
 - 12 m au faîtage et 9m à l'égout de toit pour les constructions principales sur rue
 - 9 m au faîtage et 6m à l'égout de toit pour les secteurs UBa.
- L'article 11 développe des règles relatives à la restauration du bâti ancien, aux constructions nouvelles, aux constructions annexes, aux clôtures existantes ou nouvelles, aux commerces, enseignes et antennes.
- L'article 13 est totalement remanié, il préconise des essences à privilégier.
- Le COS n'est pas réglementé.

6. LES ENSEMBLES PAVILLONNAIRES : UC

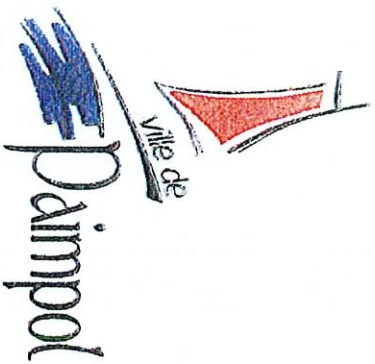
- Les règles relatives aux formes urbaines (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur) ont été remaniées :
 - Les règles d'implantation rendent compte du modèle pavillonnaire et permet de l'adapter
 - En cœur de parcelle les règles d'implantation sont souples dès lors que les constructions s'inscrivent dans un gabarit qui ne nuit pas aux fonds voisins.
 - 11 m au faîtage et 8m à l'égout de toit pour les constructions principales sur rue
 - 9 m au faîtage et 6m à l'égout de toit pour les secteurs UCa.
- L'article 11 développe des règles relatives à la restauration du bâti ancien, aux constructions nouvelles, aux constructions annexes, aux clôtures existantes ou nouvelles et aux antennes.
- L'article 13 est totalement remanié, il préconise des essences à privilégier.
- Le COS n'est pas réglementé.

7. LES SECTEURS D'ACTIVITE

- Le règlement est remanié afin d'en faciliter la lecture et de s'adapter à un zonage simplifié.
- Des règles plus étoffées sont prévues pour l'article 11.

8. LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

Les règles sont spécifiques à chacune des zones et renvoient aux orientations d'aménagement (cahier des orientations d'aménagement joint).



COMMUNE DE PAIMPOL

Cahier des orientations d'aménagement

SOMMAIRE

Préambule

Plan de localisation des sites

1. L'extension du village de Plounez
2. Les secteurs ouest d'extension de l'agglomération
3. Le quartier du Quinic / Le quartier de la gare / La zone de conditionnement légumière
4. Le développement du port
5. La vallée du Quinic
6. La vallée de Castel Pic
7. Les faubourgs est
8. Le site de Malabry
9. Les hauts de Kérity
10. Les villages de Sainte-Barbe et Vieux-Bourg
11. La zone ostréicole de Boulguenn

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement concernent les secteurs d'urbanisation future de la commune de PALMPOU. Elles ont essentiellement pour objectif de tenter de garantir un développement harmonieux et cohérent de secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera le plus souvent par plusieurs opérations successives.

Selon les secteurs considérés, ces orientations d'aménagement seront présentées sous la forme d'un texte accompagné ou non d'un schéma dressant l'état actuel des secteurs et/ou d'un schéma d'organisation interne à prévoir dans cas d'une ouverture à l'urbanisation.

Les schémas dressant l'état actuel des secteurs peuvent porter des indications correspondant à une légende commune décrite ci-après.



Courbes de niveaux



Voies de desserte intercommunale existantes



Voies de desserte de quartier existantes



Cheminnements piétons et/ou 2 roues existants à préserver et valoriser



Haies et boisements existants

Ces haies et boisements doivent constituer un support structurant pour le développement de l'urbanisation. En ce sens, ils doivent être conservés voire confortés. Ils peuvent être partiellement interrompus pour réaliser des accès aux opérations, aux logements ou aux cheminnements intérieurs aux opérations. Si la conservation de ces éléments boisés est manifestement incompatible avec l'aménagement de la zone, la commune pourra autoriser leur disparition sous réserve d'un projet de paysagemen de qualité qui compensera cette disparition.



Point de vue d'intérêt

Ces points de vue peuvent également être un support dans l'organisation interne des secteurs. Autant que faire ce peut, l'organisation de l'urbanisation devra tendre à mettre en valeur ces points vue d'intérêt.



Limites des zones d'urbanisation future (zones A1)

Les schémas de l'organisation future des secteurs peuvent porter en outre les indications suivantes:



Principes d'accès aux secteurs à respecter



Liens internes aux secteurs de développement à organiser. Les traces portés aux schémas ont un caractère indicatif ; le principe de ces liens doit être respecté.



Cheminnements piétons et/ou 2 roues à aménager au sein des secteurs de développement. Les traces portés aux schémas ont un caractère indicatif ; le principe de ces liens doit être respecté.



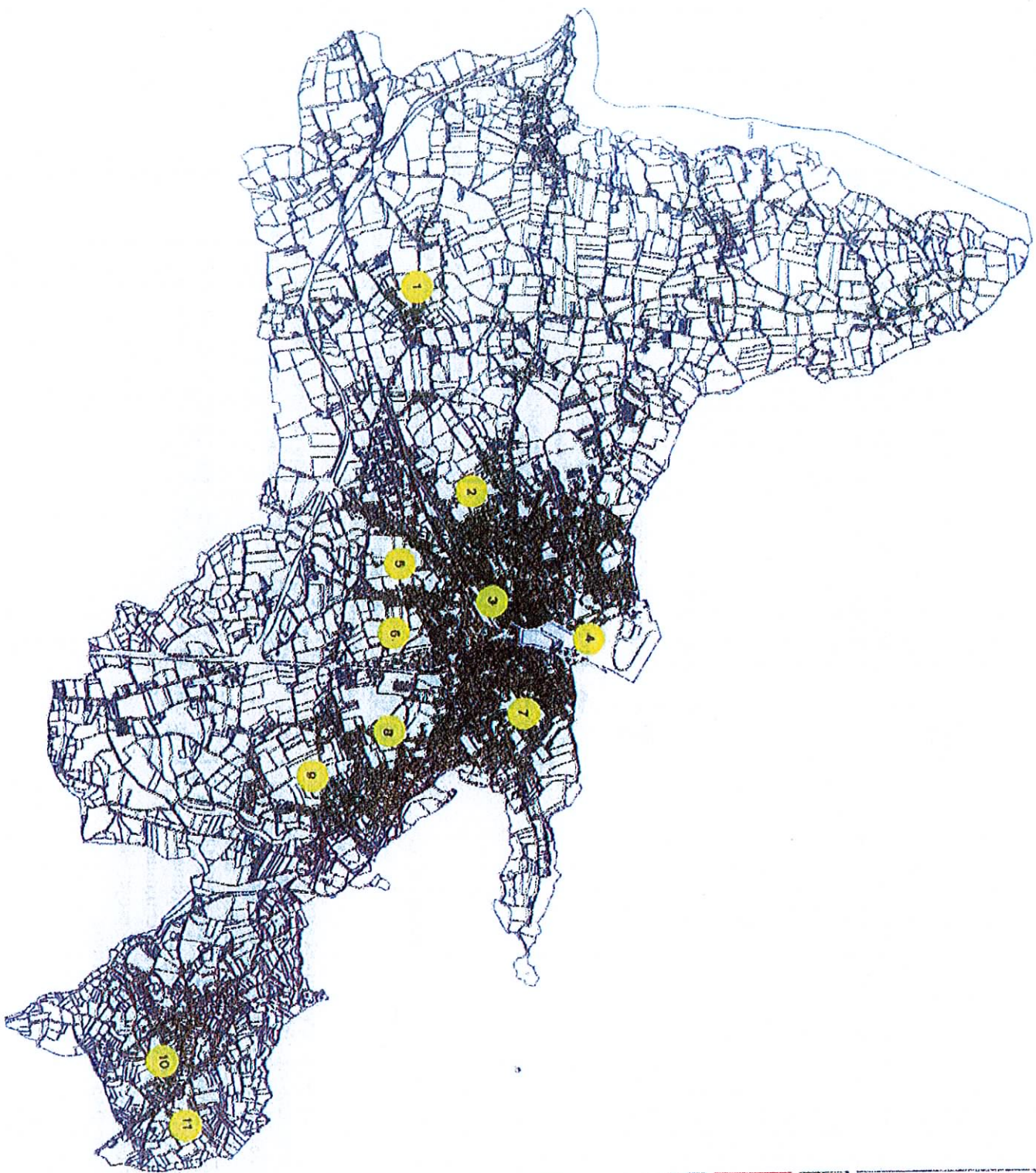
Plantations à créer au sein ou en périphérie des secteurs de développement



Accès à aménager jusqu'en limite de zones afin de préserver des possibilités de desserte des secteurs périphériques.

Des éléments d'information complémentaires peuvent s'avérer nécessaires pour certains secteurs ; auquel cas, une légende complémentaire est portée aux schémas.

PLAN DE LOCALISATION DES SITES



- Légende**
1. L'extension du village de Phanoz
 2. Les anciens cours d'extension et l'agglomération
 3. Le quartier du Ouine / Le quartier de la gare / Le site de l'EP
 4. Le développement en pari
 5. La vallée du Ouine
 6. La vallée de l'est de l'ouine
 7. Les complément aux faubourgs
 8. Le site de M'idouy
 9. Les hauts de Krouy
 10. Les villages de Song Haché et V'Ven Baoung
 11. La zone agricole de M'houng



DEPARTEMENT DE LA CÔTE D'IVOIRE
Commune de PARIPOL
 PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	
<p>PROJETEURS ET ASSOCIÉS</p> <p>URBANISME - ARCHITECTURE</p> <p>10, rue de la République 01 BP 1000 - 01 01010 - 01010</p>	<p>COMMUNE DE PARIPOL</p> <p>10, rue de la République 01 BP 1000 - 01 01010 - 01010</p>
<p>DATE DE RÉVISION</p> <p>10/01/2010</p>	<p>ÉCHELLE</p> <p>1:10000</p>
<p>PROJETEURS ET ASSOCIÉS</p> <p>URBANISME - ARCHITECTURE</p> <p>10, rue de la République 01 BP 1000 - 01 01010 - 01010</p>	<p>COMMUNE DE PARIPOL</p> <p>10, rue de la République 01 BP 1000 - 01 01010 - 01010</p>

1. L'EXTENSION DU VILLAGE DE PLOUNEZ

SITUATION ACTUELLE

- Plounez est un petit bourg rural charmant (patrimoine ancien, espace public de qualité) à l'identité très particulière.
- La cohésion du bâti ancien forme un ensemble bien préservé et bien identifié à l'échelle du grand paysage (peu de mitage au

OBJECTIFS

- Développer l'urbanisation dans les conditions de cette identité : le « bourg-campagne » de Paimpol. Développer l'urbanisation tout en gardant un contact immédiat avec la campagne jusqu'au cœur du bourg.
- Appuyer le développement de l'urbanisation sur la trame des talus plantés ou non existants.
- Accompagner les opérations par la plantation des talus situés en périphéries des zones à urbaniser.
- Organiser des voies de desserte internes aux opérations structurantes en relation avec le réseau viaire existant ; éviter le plus possible les voies en impasse.
- Limiter le gabarit des voies à créer en se référant aux profils et dimensions des voies rurales existantes. Le profil des voies devra privilégier et sécuriser le déplacement des piétons et des 2 roues.
- Dans la mesure où cela est compatible avec l'organisation de la desserte viaire interne à l'opération ainsi qu'avec la nécessité de faire bénéficier les logements d'un bon apport solaire, privilégier

pourtour du bourg). L'église de Plounez est omniprésente dans le paysage de Paimpol.

- Compte tenu de sa situation topographique, toute extension de l'urbanisation risque d'avoir un impact fort sur le « grand paysage ».

une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux.

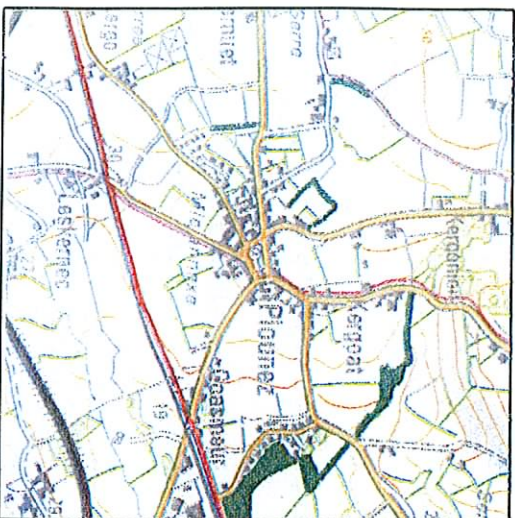
- Privilégier un découpage parcellaire en parcelles longues et étroites.

Prévoir des plans de composition d'ensemble qui garantissent une cohérence globale de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Promouvoir une part de logements individuels groupés.

Les zones 2AU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UY. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront un bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.

- Coefficient d'Emprise au Sol maximal pour chacune des opérations et relativement à l'ensemble de la surface des zones : 30%



État actuel sur la base de la carte IGN



Photographie aérienne

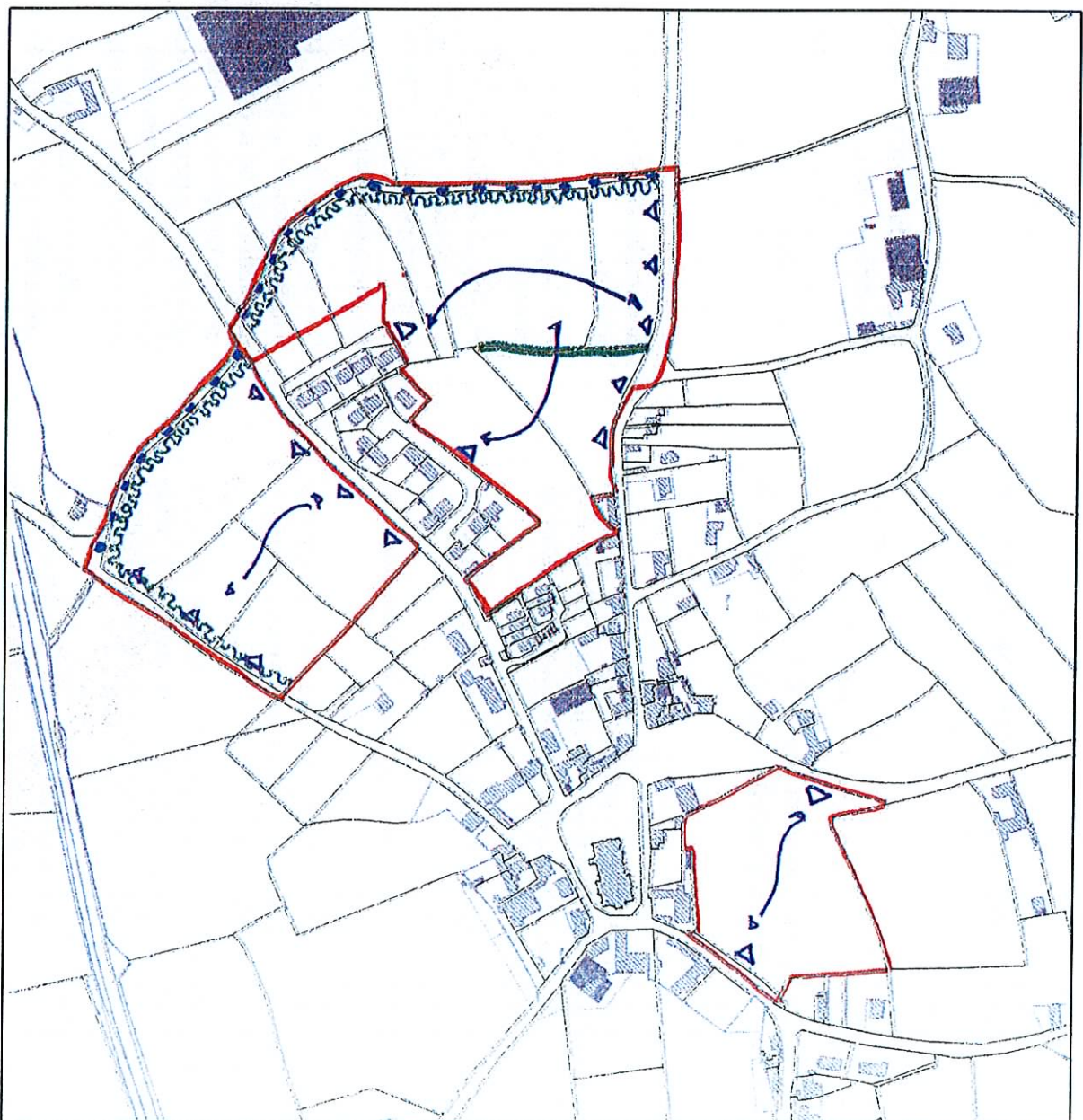


Schéma des orientations d'aménagement

2. L'EXTENSION DES FAUBOURGS OUEST

SITUATION ACTUELLE

Les secteurs potentiels d'extension de l'urbanisation de l'agglomération de PALIMPOL vers l'ouest se situent dans le prolongement des dernières extensions de la ville.

Ils se situent entre l'avenue de Guerland au sud, large voie d'accès au centre ville et aux secteurs d'activité de Guerland, très passagère et rapide et la rue de la Croix aux outils dont le gabarit est très variable du fait de l'existence de constructions anciennes rurales qui sont peit à peit retrouvées intégrées à la ville.

L'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de l'avenue de Guerland, ne laissant qu'un seul accès automobile potentiel aux secteurs de développement situés au nord de celle-ci.

En revanche, la rue de la Croix aux outils présente encore plusieurs accès possibles vers le sud.

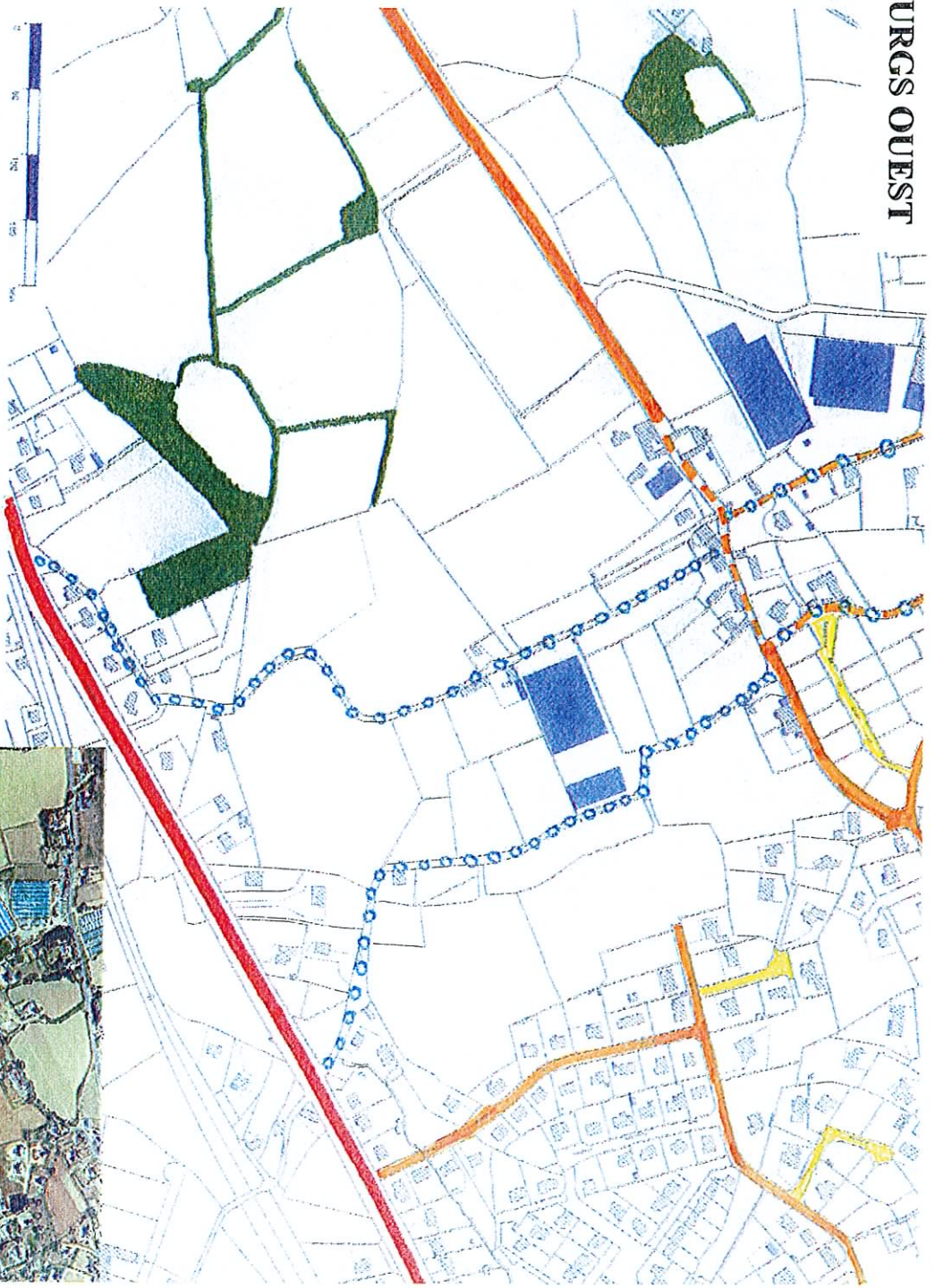
Ces secteurs présentent aujourd'hui un caractère d'enclave dont les caractéristiques sont encore fortement rurales (cheminements piétons, talus, aucune voies structurantes traversantes).

Deux chemins anciens d'exploitation d'orientation nord-sud et parallèles entre eux structurent l'ensemble de ce secteur.

Un projet communal de développement d'activités sportives et de loisirs situé à l'ouest du secteur est de nature à valoriser ces nouveaux quartiers.

L'environnement immédiat de ces secteurs est encore largement boisé ; il confère un grand intérêt qualitatif à ces quartiers.

L'ensemble de ce secteur présente une topographie assez fortement affirmée d'orientation nord-nord/ouest vers la vallée sud-sud/est.



L'extension des faubourgs ouest de l'agglomération de PAIMPOL est constituée de 3 zones 2AU distinctes. Il convient que les principes de desserte de chacune de ces zones soient cohérents et que l'esprit dans lesquelles chacune de ces zones seront traitées soit homogène.

Problématique des accès : valoriser le seul accès automobile possible depuis l'avenue de Guerland et organiser la desserte interne des secteurs de développement afin d'en tirer le mieux parti ; toutefois ce seul accès sera largement insuffisant pour desservir ces secteurs, il conviendra donc de multiplier les possibilités d'accès depuis la rue de la Croix aux outils, compte tenu de son faible gabarit.

Structurer l'organisation de l'ensemble du secteur à partir des 2 cheminements piétons (à aménager également pour l'usage des 2 roues) existants, et les valoriser en plantant leurs abords de haies bocagères.

Valoriser ce secteur de développement de Paimpol en privilégiant nettement son caractère paysager : c'est un projet d'ensemble de paysage des espaces collectifs qui permettra de valoriser et de permettre d'intégrer dans un ensemble cohérent des constructions de types différents (pavillonnaires, individuels-groupés, petits collectifs).

Prévoir des plans de composition d'ensemble qui garantissent une cohérence globale de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Promouvoir une part de logements individuels groupés.

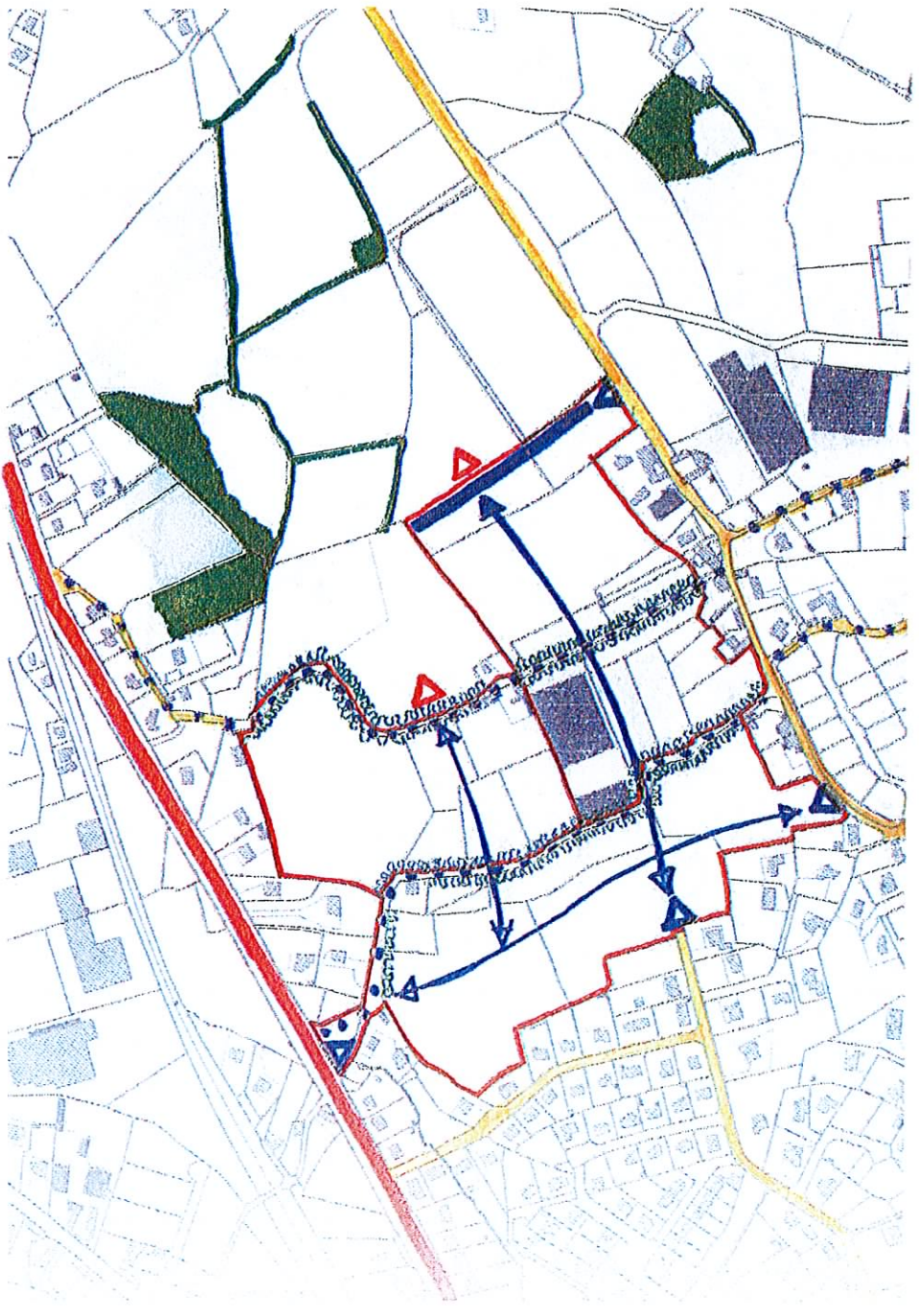
Organiser des voies de desserte internes aux opérations structurantes en relation avec le réseau viaire existant ; éviter le plus possible les voies en impasse.

Limiter le gabarit des voies à créer en se référant aux profils et dimensions des voies (référence : la rue de la Croix aux outils). Le profil des voies devra privilégier et sécuriser le déplacement des piétons et des 2 roues.

Dans la mesure où cela est compatible avec l'organisation de la desserte viaire interne à l'opération ainsi qu'avec la nécessité de faire bénéficier les logements d'un bon apport solaire, privilégier une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux.

Les zones 2AU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UB. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront une bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.

Coefficient d'Emprise au Sol maximal pour l'ensemble des opérations : 30%.



3. LE QUARTIER DU QUINIC, LE SECTEUR DE LA GARE, LA ZONE DE CONDITIONNEMENT LÉGUMIÈRE

HISTORIQUE

Le centre ancien de Paimpol s'est développé sous la contrainte des limites anciennes du littoral. Le port de Paimpol s'est aménagé et la ville s'est étendue en conquérant un espace de développement sur la mer.

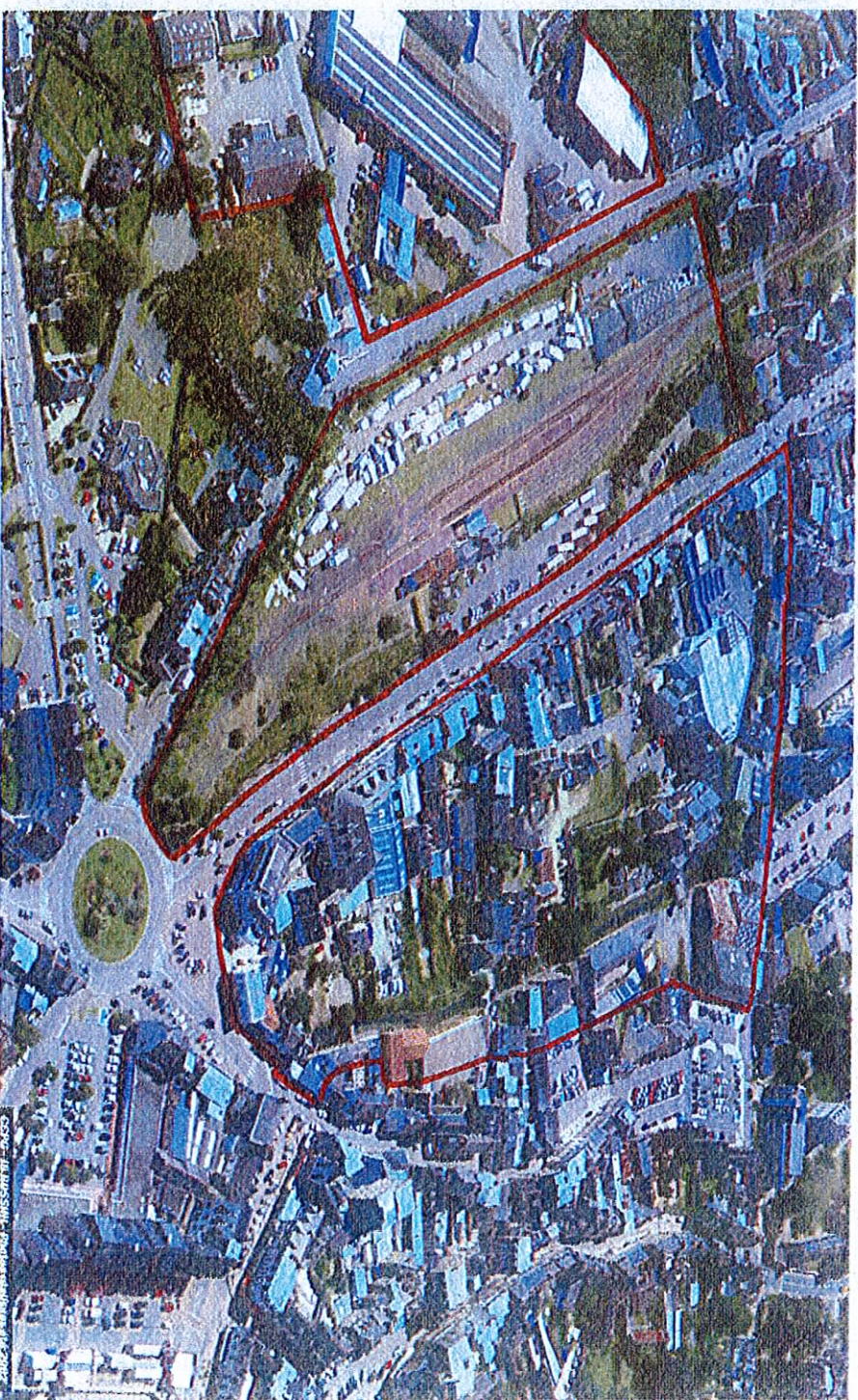
La poldérisation de l'Étang de Paimpol a induit non seulement l'aménagement du port mais aussi :

- la construction du quartier du Quinic ;

l'amenée du chemin de fer en ville ;

- la fermeture du front de port au sud du bassin à flot ;

- la création d'un vaste espace à bâtir qui a permis l'installation d'une industrie majeure de Paimpol : la zone de conditionnement légumière.



SITUATION ACTUELLE

Cette histoire permet de comprendre la situation actuelle :

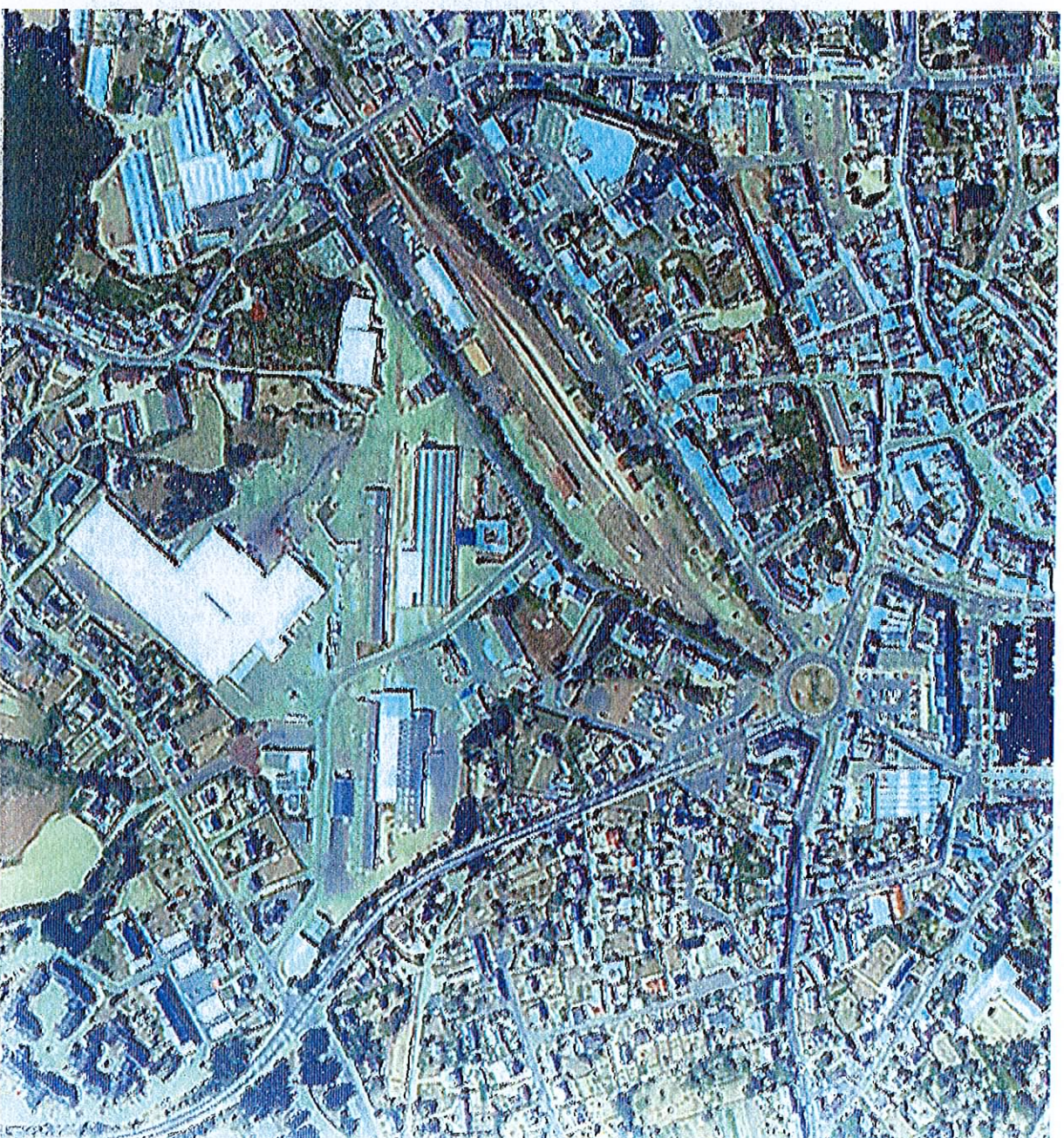
- Le quartier du Quinic s'est développé sans qu'aucun lien majeur, intégré et structurant ne le raccroche à la ville ancienne. Ce quartier est ignoré, comme « en coulisse » de la ville.

- La voie de chemin de fer et la gare ont été aménagées selon leurs propres logiques fonctionnelles. Encadrée par 2 boulevards de desserte intercommunale majeure, l'emprise de la SNCF constitue une barrière difficile à franchir pour une extension du bâti vers le sud qui serait liée à la trame urbaine existante au nord.

- L'emprise au sol très importante de la zone de conditionnement légumière a contraint le développement vers le sud de l'agglomération paimpolaise qui n'a pu se réaliser que de manière linéaire le long des voies d'accès principales au centre ville. Les liaisons d'est en ouest au sud de l'agglomération sont rares, très éloignées du centre, essentiellement routières et sans lien avec la trame viaire des quartiers nord.

- Compte tenu de l'emprise de la voie de chemin de fer, les grandes voies d'accès à Paimpol (de St Brieuc, de Guingamp, de Plounez, de Kérity, de Bréhat) se rejoignent à l'arrière du front de port. Les contraintes du fonctionnement routier ont été gérées par l'aménagement d'un rond point qui occupe un espace très important uniquement dédié à la voiture, impraticable par les piétons. A proximité immédiate du centre ancien et du port, cet espace « routier » constitue un empêchement à la réalisation de liens « urbains » entre les quartiers sud et le centre ville.

- Le front de port forme un écran opaque entre les quartiers sud et le port.



DE GRANDES POTENTIALITES A COURT, MOYEN ET LONG TERME

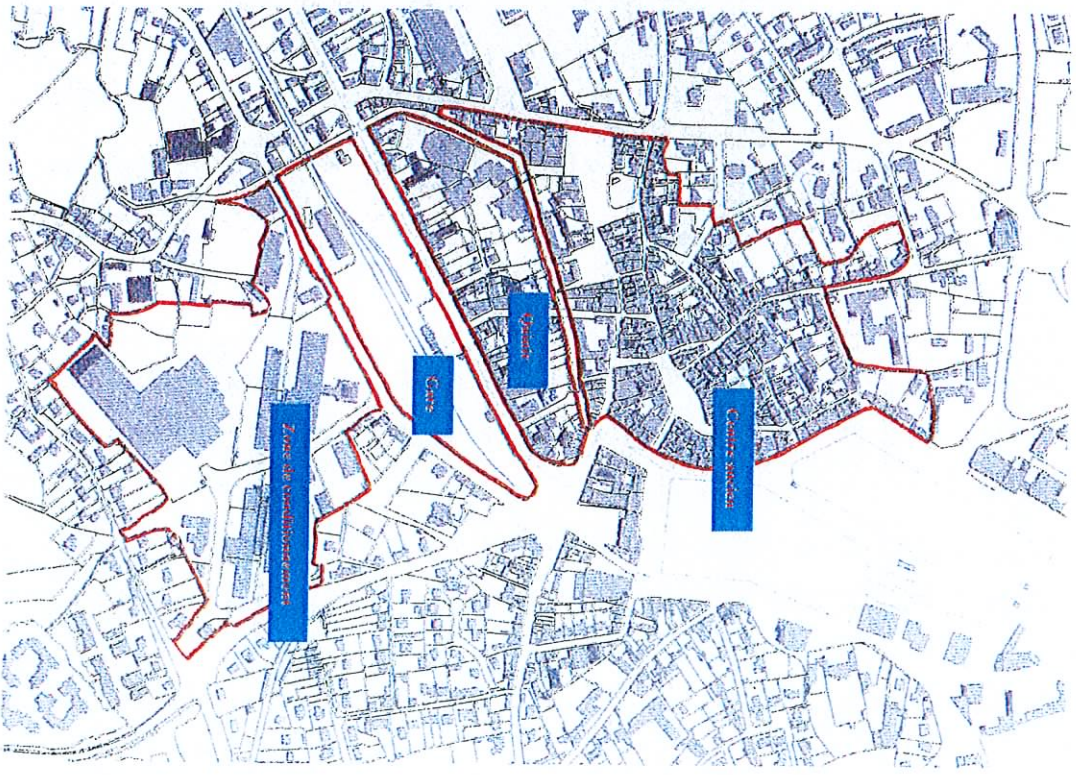
Le développement urbain de Paimpol est soumis à des contraintes très fortes :

- à l'ouest, le développement de l'urbanisation se confronte à la nécessité de préserver l'activité agricole et de maîtriser la qualité paysagère des coteaux, très sensibles visuellement ;
- à l'est, la qualité paysagère de la presqu'île de Guilben interdit toute extension urbaine ;
- au sud-est, la sensibilité visuelle des coteaux de Kéridy sur le plan paysager, obligent à être extrêmement attentif à un développement urbain de ce secteur ;
- au-delà du bourg de Kéridy, l'extension de l'urbanisation est confrontée à la préservation de l'activité agricole et de l'environnement de l'Abbaye de Beauport et de sa vallée.

Au contraire, le développement de l'urbanisation vers le sud échappe à la plus part de ces contraintes (impact paysager faible puisque ces secteurs sont en plaine) et présente des atouts majeurs (proximité du centre ville, intérêt paysager lié à la présence du ruisseau du Quinic). Ce développement de la ville vers le sud est un projet ambitieux, il nécessite un schéma d'aménagement global qui permettra à terme de créer des liaisons urbaines de qualité entre le sud et le nord de la ville.

Si les contraintes de réalisation sont fortes (libération d'une partie de l'emprise foncière de la SNCF, déménagement de la zone conditionnement), les potentialités existent :

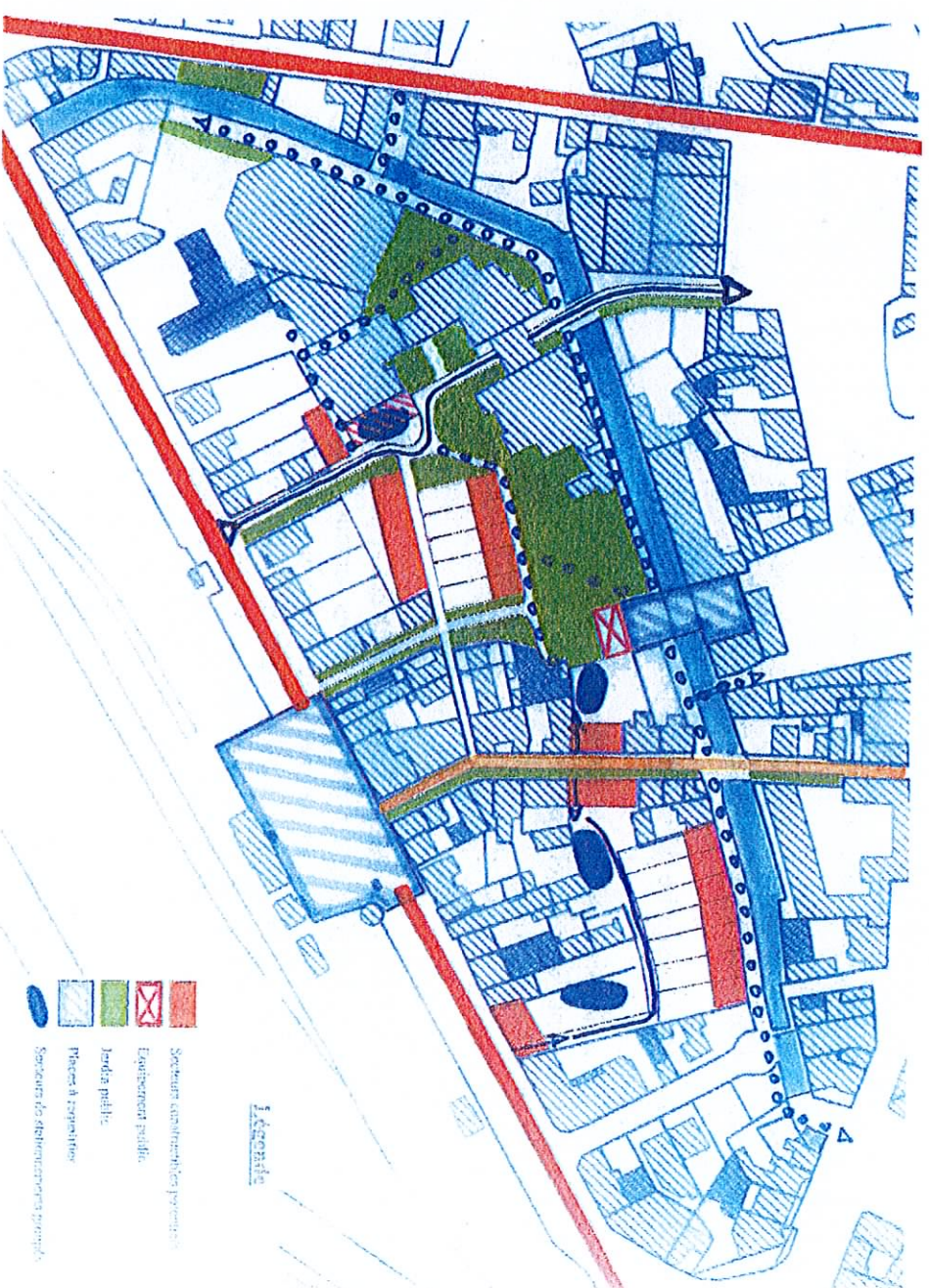
- la création et la mise en valeur des traversées sud/nord du quartier du Quinic sont possibles ;
- la présence du Quinic découvert est un atout à valoriser par une promenade à aménager ; celle-ci devra permettre de mettre en évidence le lien entre le ruisseau et le port ;
- la libération possible d'une partie du foncier SNCF permettrait de développer le centre ville vers le sud et de créer de nouveaux liens vers les quartiers sud ;
- l'emprise foncière de la zone conditionnement constitue une réserve très importante de développement ; dès lors qu'un déménagement de l'entreprise s'avèrera envisageable et profitable aux entreprises, ces terrains, aujourd'hui autonomes par rapport au fonctionnement urbain, seront libres de toute contrainte. De ce fait, leur aménagement pourra permettre d'organiser les liens les plus pertinents entre le sud et le nord et de ré envisager plus globalement le plan de circulation de l'agglomération paimpolaise.



OBJECTIFS : LE QUARTIER DU QUINIC

Intégrer le quartier du Quinic au fonctionnement du centre ancien et développer les liens au sein du quartier entre le sud et le nord de l'agglomération.

- mettre en valeur un cheminement piéton en bord du Quinic
- créer une liaison piétonne de qualité entre la place Gambetta et la rue Novice Le Maout ;
- la halle aux poissons est un bâtiment de qualité, il est emblématique de la vie paimpolaise, il occupe une place majeure dans l'espace urbain. La halle aux poissons réunit tous les atouts pour devenir un lieu de culture et un lieu de référence de communication et de partage de la vie paimpolaise ;
- le marché est un moment important de la vie paimpolaise, qui fait venir sur Paimpol des personnes résidant dans des communes parfois éloignées. Durant la saison touristique, le marché de Paimpol est une attraction certaine, il permet aux touristes de découvrir Paimpol en « profondeur » au-delà de son port. Le marché est un événement moteur : son extension au delà du Quinic vers le sud serait très certainement de nature à intégrer le quartier du Quinic à la vie du centre ville ;
- créer une liaison entre l'avenue du Général de Gaulle et la place de Verdun, liaison à priorité piétonne : ce cheminement existe passant sous porche au niveau du foyer logement ;



- aménager un espace public paysager de qualité aux abords du foyer logement aujourd'hui délaissés ;
- promouvoir des constructions nouvelles sur le modèle d'immeubles de ville : implantation à l'alignement de la rue, en ordre continu, volumétrie proche de celle des immeubles de l'avenue du Général de Gaulle le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue du 18 Juin et de volumétrie moindre au cœur du quartier ;
- privilégier des dispositifs de stationnements groupés en cœur d'îlots afin de ne pas dévaloriser les espaces publics du quartier ;
- aménager une véritable « place de la gare » qui mette en valeur ce bâtiment de qualité et rende évident la possibilité d'accéder au centre ville par la rue du 18 Juin et par la rue Novice Le Maout au sortir de la gare.

OBJECTIFS : LE SECTEUR DE LA GARE

Considérer l'aménagement du secteur situé entre la gare et le front de port comme une opportunité d'« épaissir » le centre ville vers le sud :

- Dégager l'espace situé en arrière du front de port de la trop grande contrainte routière auquel il est soumis afin qu'il puisse être réinvesti par les piétons et qu'il laisse place à l'aménagement d'un espace public de qualité. Traiter cette « place publique » de façon à la dédier davantage à la circulation piétonne et valoriser un accès piétonnier direct vers le port sous le porche existant au travers des immeubles constituant le front de port.

- Cet aménagement fondamental pour le développement du centre ville de PAIMPOL nécessite d'engager une réflexion approfondie sur le plan de circulation de PAIMPOL. Aujourd'hui, 6 voies principales se croisent au niveau du rond point du Goëlo. Elles accueillent la desserte du centre ville, la desserte de transit vers la presqu'île, la desserte de la zone conditionnement. Une solution pourrait être de réduire le nombre de voies qui se croisent en ce lieu, de 6 à 4 en proposant une alternative de contournement sur l'actuelle emprise foncière de la SNCF. Cette réflexion globale sur le plan de circulation de PAIMPOL nécessite de tenir compte des opportunités qui pourraient s'ouvrir à long terme du fait de la libération de l'emprise foncière de la zone de conditionnement (opportunités de contournement du port de PAIMPOL, opportunités de créer de nouveaux liens entre le centre ville et les quartiers sud.

- Valoriser les avenues Chateaubriand et du Général de Gaulle en dégageant davantage d'espace de circulation confortable à destination des piétons et 2 roues et par un traitement paysager de type mail.

- Les terrains situés à l'est de la gare, en bordure de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue Chateaubriand ont vocation à être construits (immeubles de logement et éventuellement locaux commerciaux ou de service en rez-de-chaussée). La disposition proposée (constructions à l'alignement, en ordre continu, gabarit équivalent à celui des immeubles de l'avenue du Général de Gaulle) a pour objectif d'affirmer le caractère urbain des avenues Chateaubriand et du Général de Gaulle.

- Une voie nouvelle est à prévoir d'axe nord sud, à l'est de la gare qui sera, à terme un moyen de désenclaver les nouveaux quartiers à bâtir sur l'emprise des terrains de la zone de conditionnement.

- Les zones 2AU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UA. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront une bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.

OBJECTIFS : LA ZONE DE CONDITIONNEMENT

Prévoir à terme les nouvelles liaisons urbaines que rendra possible le déménagement de ce secteur et considérer le développement urbain des « plaines » afin qu'il se raccroche au centre ville au travers des terrains ainsi libérés (ces principes de dessertes restent à définir).

- Prévoir des axes de dessertes d'orientation nord/sud au sein du secteur de la zone de conditionnement qui organisent les liens entre les 2 quartiers à développer au sud de la ville et les liaisons nord/sud qui, traversant le quartier du Quinic, irrigue le centre ancien ;
- Prévoir une circulation transversale d'est en ouest qui libère le centre ville de la contrainte liée à la circulation de transit entre St Brieuc, Guingamp et la presqu'île de Bréhat
- Organiser le quartier nouveau situé entre la rue de Penvern et la rue de Goudelein autour d'un parc paysager centré sur le ruisseau du Quinic.

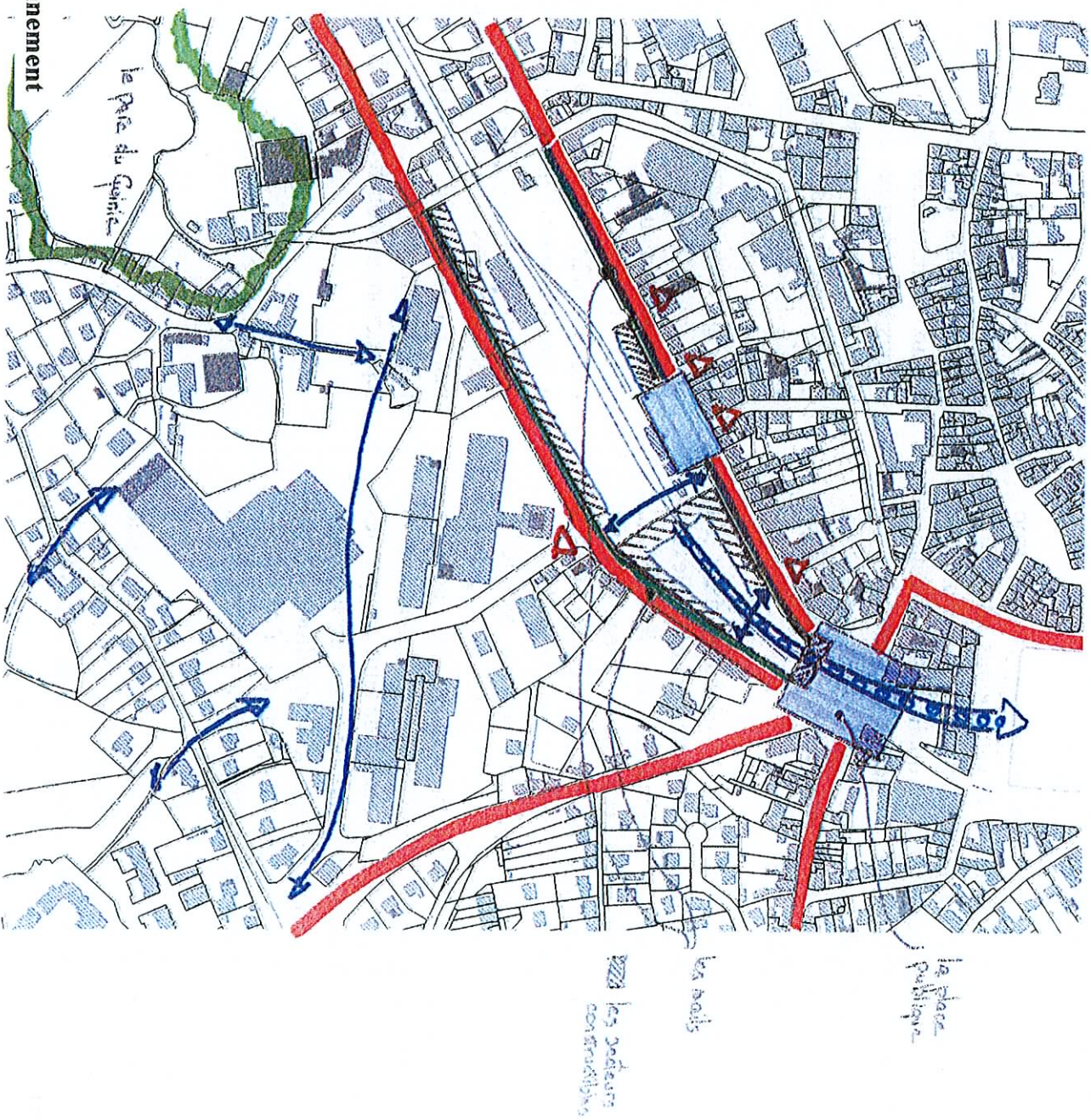


Schéma de synthèse gare et zone de conditionnement

4. LE DEVELOPPEMENT DU PORT

SITUATION ACTUELLE

Le port départemental de Paimpol est situé en fond d'une baie de faible profondeur orientée vers l'est et est accessible par l'écluse autour de chaque pleine mer.

Le Domaine Public maritime se développe autour de deux bassins qui ont des usages multiples dont la pêche (CCI) et la plaisance (commune).

La jetée et le terre-plein de Kerpalud délimitent un avant-port de 6 ha.

A la suite de la construction du terre-plein de Kerpalud, en cours d'occupation, la ville de Paimpol, en partenariat avec la CCI des Côtes d'Armor, qui est concessionnaire du Département pour l'activité commerce et pêche du port, a souhaité définir les orientations d'aménagement du port de Paimpol.



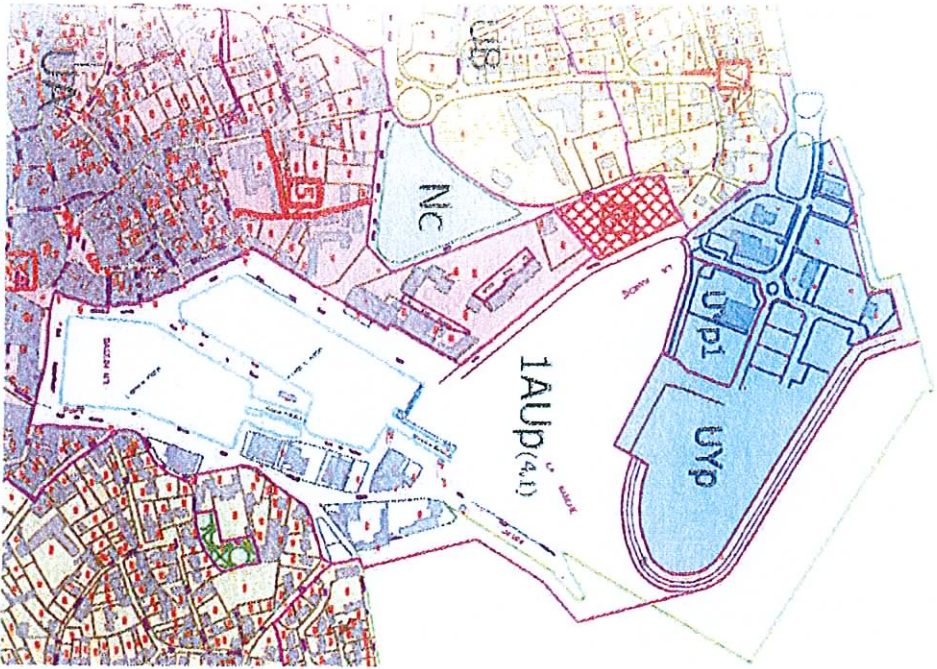
Le plan de référence proposé rassemble les éléments de programmation fondés sur les perspectives d'activités et de développement correspondant au scénario d'un troisième bassin portuaire accessible par l'écluse existante et les actions de court et moyen terme cohérentes avec ce scénario.

L'extension portuaire qui conduira à la création d'un plan d'eau aménagé destiné à recevoir des mouillages de plaisance sur pontons sera accompagnée d'un aménagement à terre visant à doter le port d'un



espace d'accueil, de services, d'aires de stationnement et d'activités concourant à l'animation du site.

L'aménagement de ce 3^{ème} bassin aura donc des conséquences importantes en matière de circulation, de stationnements et de déplacements.



■ **La zone d'activité de Kerpahud (UYp)**

La zone UYp correspond au secteur couvert par le terre-plein de Kerpahud. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations liées à la mer et aux activités portuaires.

Elle comprend un sous-secteur UYp1 dont les règles relatives à la hauteur des constructions diffèrent du reste de la zone.

■ **La zone à urbaniser à vocation portuaire et touristique (1AUp)**

La zone 1AUp est une zone actuellement insuffisamment équipée pour pouvoir mettre en œuvre l'extension du port de Plaisance de Paimpol.

Le règlement permet d'éviter les constructions anarchiques susceptibles de rendre impossible ou plus onéreux l'opération d'aménagement d'ensemble de l'extension du port.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et en cohérence avec les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADDD).

Un emplacement réservé (N°6) doit permettre à la commune de prévoir les installations, équipements et accès nécessaires à la zone de Kerpahud et au secteur d'extension du port.

La zone 1AUp est destinée principalement à accueillir les constructions liées au fonctionnement du port de plaisance, à son animation et à l'accueil touristique.

Elle englobe le site de Kernoa actuellement affecté à la réparation navale et à l'activité portuaire. Dans le cadre du Plan de référence, ce site est affecté à l'aménagement d'un pôle dynamique d'activités touristiques et doit être requalifié en liaison avec l'étude générale des circulations et des cheminements vers les différents sites (plages de le Tossen et jetée de Kernoa, passerelles piétons vers le port de plaisance, etc...).

Le projet d'aménagement d'ensemble de la zone 1AUp devra s'inspirer du règlement de la zone UA. Dans mesure où ce projet global aura pour effet la redéfinition des voies et espaces publics, des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront une bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.

5. LA VALLEE DU QUINIC

SITUATION ACTUELLE

Le secteur 5 compris entre la rue de Penvern à l'ouest, la rue de Goudelin à l'est et le chemin de Kergroas au sud est constitué de 4 zones 2AU.

Ce secteur a connu un développement d'urbanisation périphérique et linéaire le long des voies de desserte existantes citées au dessus, laissant au centre de ce secteur un large espace non bâti jusqu'à ce jour.

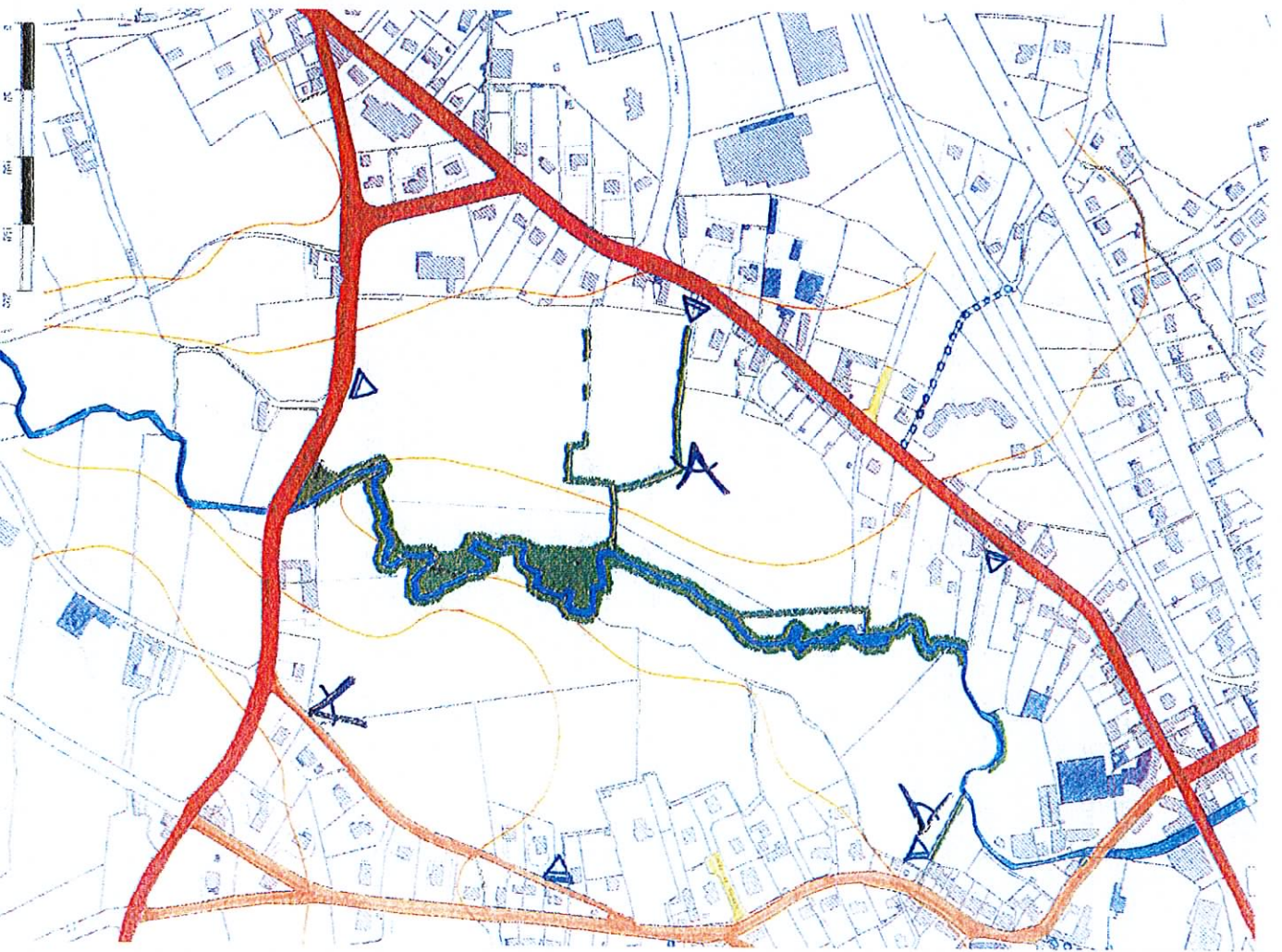
Le bâti développé en périphérie a réduit de manière notable les possibilités de desserte interne du secteur non bâti ; ceux-ci sont nombreux mais de dimensions relativement réduite

Le bâti existant présente des caractéristiques diverses :

- des ensembles bâtis anciens de qualité le long des voies périphériques constituées de constructions modestes et de maisons bourgeoises ;
- des constructions pavillonnaires.

L'identité de ce large secteur de développement réside dans la présence du ruisseau du Quinic qui le traverse du nord au sud, par les boisements qui encadrent de part et d'autre le ruisseau, par le doux valonnement des terrains qui peu à peu s'inclinent jusqu'à son lit.

Une zone humide a été identifiée tout le long du ruisseau du Quinic qui traverse l'ensemble du secteur.



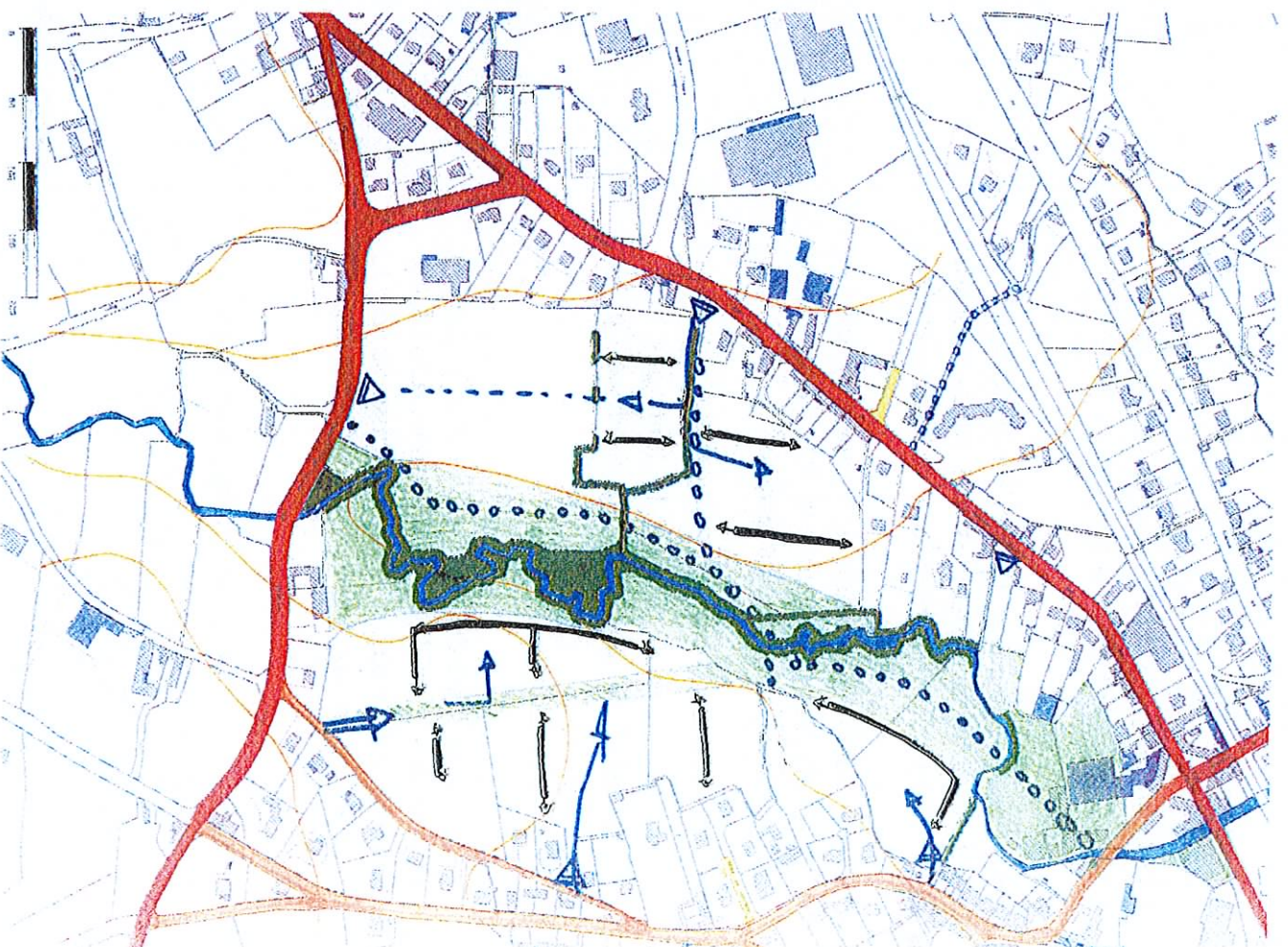
5. LA VALLÉE DU QUINIC

OBJECTIFS

La vallée du Quinic présente des qualités paysagères exceptionnelles pour le développement vers le sud de l'agglomération paimpolaise. Indépendamment des nouvelles possibilités de développement que ce secteur rend possible, il doit permettre de mettre en évidence le lien historique et géographique entre la vallée du Quinic et le port de PAIMPOL et d'offrir à l'ensemble des paimpolais un parc paysager qui doit se développer le long de la vallée du Quinic

Il s'agit de :

- Structurer l'ensemble de l'aménagement du secteur autour d'un parc d'usage public en bordure du Quinic ;
- Valoriser un cheminement piétonnier et 2 roues qui depuis la promenade piétonne qui, depuis le centre ville et en contournant le quartier du Quinic, traverse ce nouveau quartier au travers d'un parc paysager aménagé au bord du ruisseau ;
- Préserver les possibilités de raccordement entre les voies de desserte internes du secteur et les voies périphériques ;
- La traversée automobile du secteur est contrainte à la préservation de la zone humide aux abords du Quinic ; ainsi chaque ensemble immobilier devra trouver ces propres voies de dessertes depuis les voies périphériques ;
- Chacun de ces ensembles immobiliers devront gérer des secteurs de stationnement qui devront rester peu visibles depuis le « parc du Quinic » ;
- Une voie structurante d'orientation sud-sud/est nord-nord/ouest pourra irriguer le côté est du secteur et mettre en valeur la perspective lointaine sur le centre ville de PAIMPOL : celle-ci devra être traitée de manière largement paysagère ;
- Protéger la trame bocagère existante ;
- Sur le plan ci-joint, sont indiquées à titres indicatif les lignes de façades principales que pourraient respecter les constructions nouvelles : l'objectif principal est d'implanter les constructions nouvelles le plus possible parallèlement aux courbes de niveaux et de faire en sorte que le bâti mette en valeur le « parc du Quinic ».
- Les zones 2AU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UB. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront une bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.



6. LA VALLEE DE CASTEL PIC

SITUATION ACTUELLE

Le secteur 6 compris entre la rue de Goas Plat au nord, la rue de Joudelin à l'ouest, la rue Raymond Pellier à l'est et un secteur agricole qui le sépare du chemin de Kergroas au sud est constitué de 3 zones 2AU et d'une zone AU (ex zone 8 NAS).

Le secteur a connu un développement d'urbanisation périphérique et linéaire le long des voies de desserte existantes citées au dessus, laissant au centre de ce secteur un large espace non bâti jusqu'à ce jour.

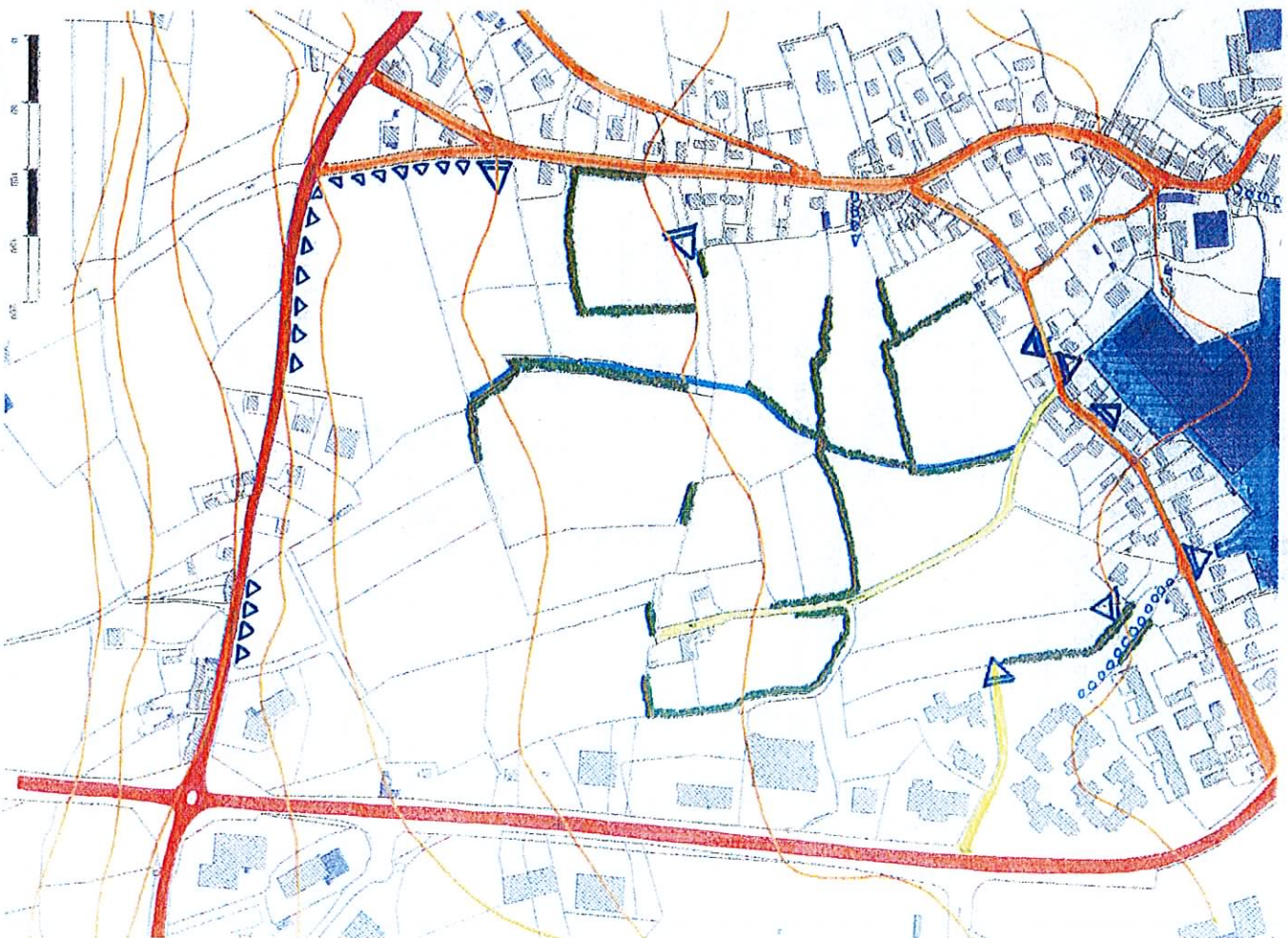
Le bâti développé en périphérie a réduit de manière notable les possibilités de desserte interne du secteur non bâti ; ceux-ci sont nombreux mais de dimensions relativement réduite

Le bâti existant présente des caractéristiques très diverses :

- la zone commerciale en bordure de la rue Raymond Pellier ;
- les ensembles collectifs (logement social et gendarmerie) dont la forme (mode d'implantation et volumes) est très indépendante de leur contexte ;
- des constructions pavillonnaires ;
- des ensembles bâtis anciens de type rural racrochés peu à peu au tissu bâti aggloméré.

Une trame bocagère a jusqu'à aujourd'hui été préservée au centre du secteur non bâti.

Une petite zone humide a été identifiée au centre nord du secteur.



6. LA VALLÉE DE CASTEL PIC

OBJECTIFS

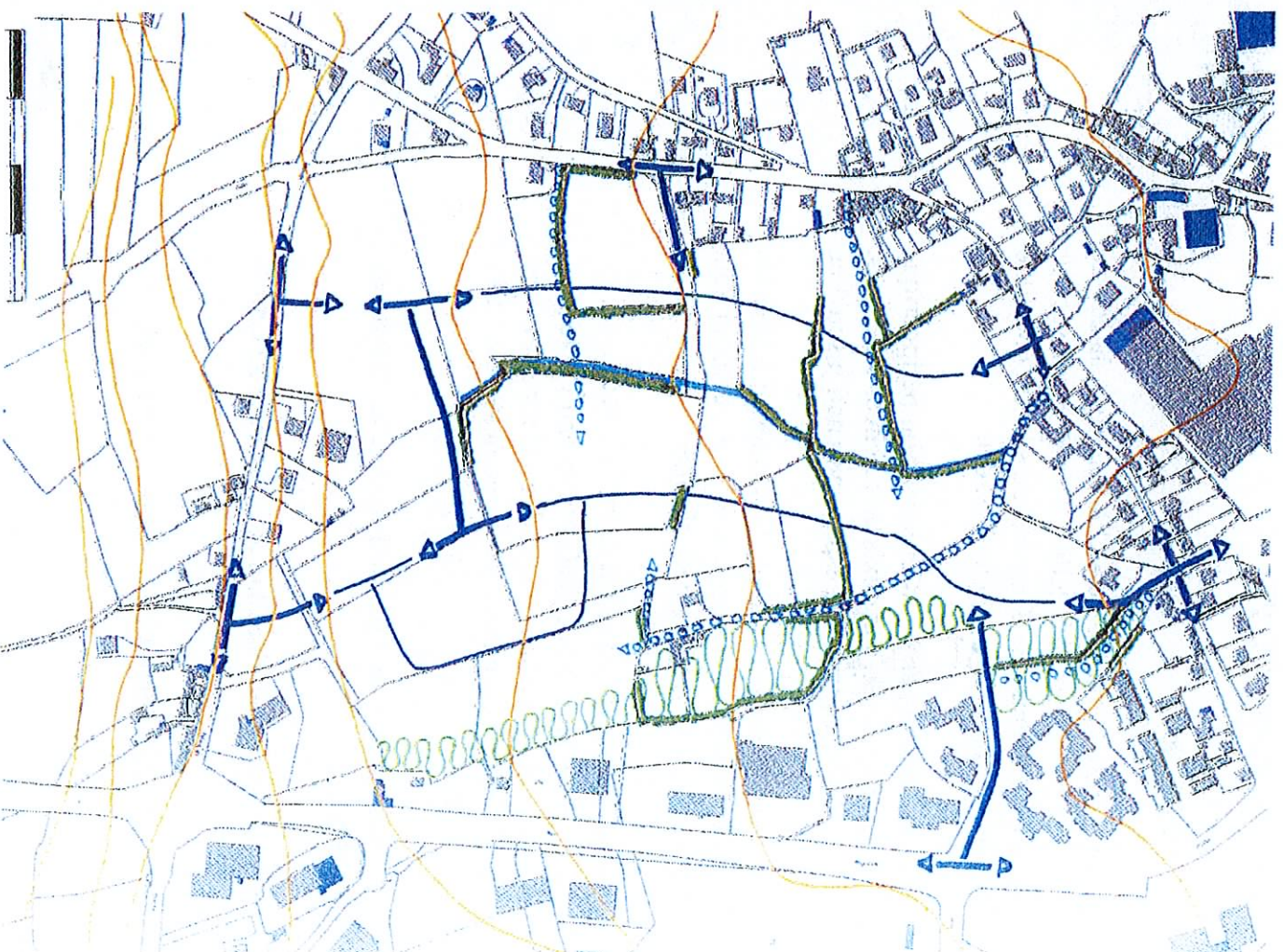
Les objectifs généraux de développement de ce secteur sont très proches de ceux relatifs au secteur de la vallée du Quinic et consistent à organiser de manière harmonieuse et cohérente ce nouveau quartier de la ville.

Il s'agit de :

- Préserver les possibilités de raccordement entre les voies de desserte internes du secteur et les voies périphériques ;
- Valoriser particulièrement les rares accès possibles sur la rue de Groat Plat dans la direction du centre ville ;
- Hiérarchiser les voies de desserte interne du secteur dans le cadre d'un schéma global d'aménagement de façon à organiser des liens fonctionnels de qualité (desserte routière, 2 roues et piétonnes) entre les différentes opérations de développement de l'urbanisation ;
- Poursuivre les voies de desserte (automobile, 2 roues, piétons) jusqu'en limite des zones de façon à permettre leur raccordement ultérieur aux opérations suivantes :

- Tenir compte des caractéristiques des constructions existantes en périphérie de façon à garantir une greffe harmonieuse entre les constructions futures et les constructions existantes ;
- Etablir des règles directrices relatives à l'implantation et aux volumes des constructions futures de façon à garantir une certaine cohérence dans l'ensemble du quartier ;
- Protéger la trame bocagère existante ;
- Veiller à revaloriser les espaces situés entre le nouveau quartier et les arrières de la zone commerciale de la rue Raymond Pellier par un écran végétal qui reste à définir en localisation et épaisseur ;
- Valoriser les vues existantes qui se dégagent de ce secteur vers le centre ville.

- Les zones 2AU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UB. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront une bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.



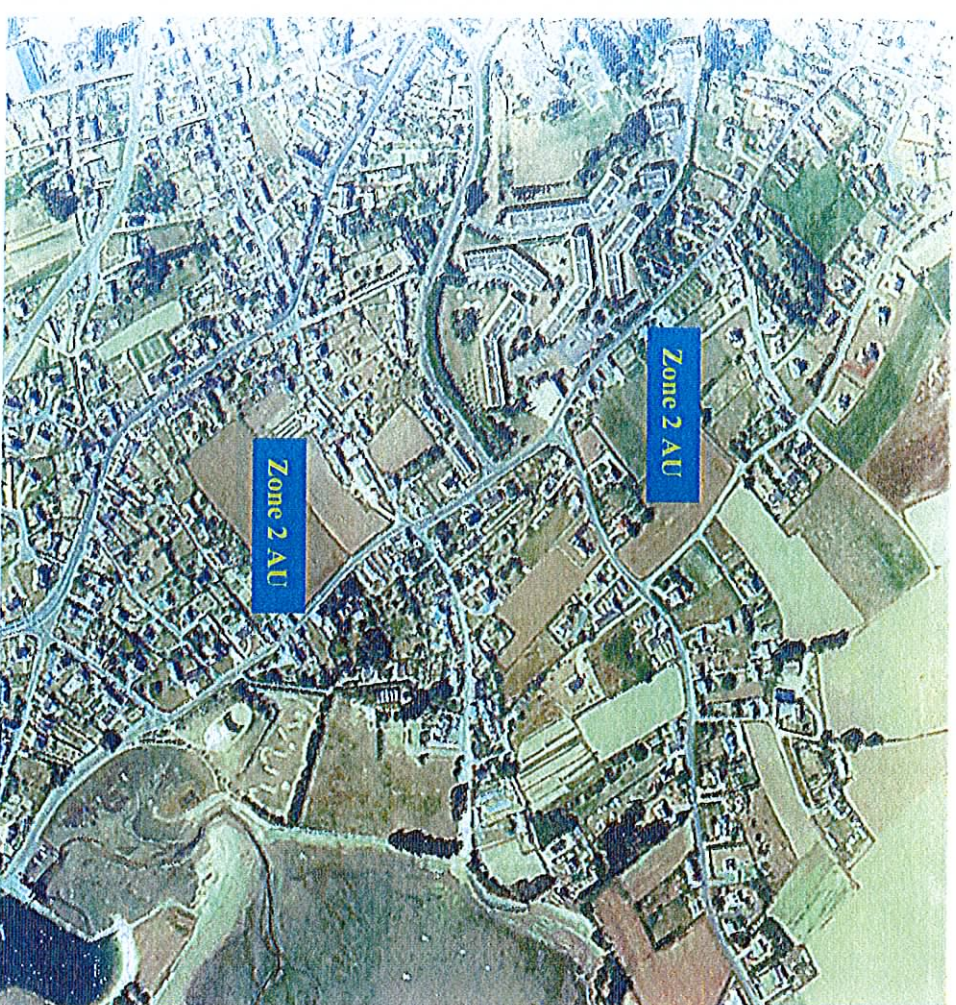
7. LES FAUBOURGS EST

SITUATION ACTUELLE

Les 2 zones 2AU incluses au sein des faubourgs est sont de petites dimensions : elles constituent des enclaves restées jusqu'à ce jour non bâties encadrées de secteurs bâtis qui se sont développés spontanément le long des anciennes voies rurales existantes.

Il s'agit d'un mode de développement traditionnel des faubourgs de PAIMPOL.

Lors des dernières décennies, quelques secteurs présentant la même configuration préalable se sont urbanisés dans les faubourgs est et ont su s'intégrer de manière cohérente aux quartiers anciens (localisation au plan ci-contre).



OBJECTIFS

Organiser des voies de desserte internes aux opérations structurantes en relation avec le réseau viaire existant ; éviter le plus possible les voies en impasse.

Limiter le gabarit des voies à créer en se référant aux profils et dimensions des voies de desserte existantes. Le profil des voies devra privilégier et sécuriser le déplacement des piétons et des 2 roues.

Privilégier un découpage parcellaire en parcelles longues et étroites.

Prévoir des plans de composition d'ensemble qui garantissent une cohérence globale de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Promouvoir une part de logements individuels groupés.

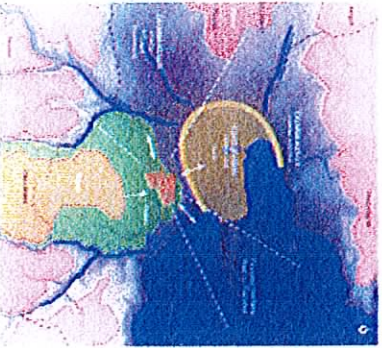
Les zones 2AU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UBa. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront un bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.

Coefficient d'Emprise au Sol maximal pour chacune des opérations et relativement à l'ensemble de la surface des zones : 30%

8. LE SITE DE MALABRY

SITUATION ACTUELLE

Situé au sud
le secteur de
la en entrée
Le secteur de
logique
se rapprochant
situé à flanc
paysages.



du centre-ville de Paimpol,
Malabry se développe sur 19
de ville.

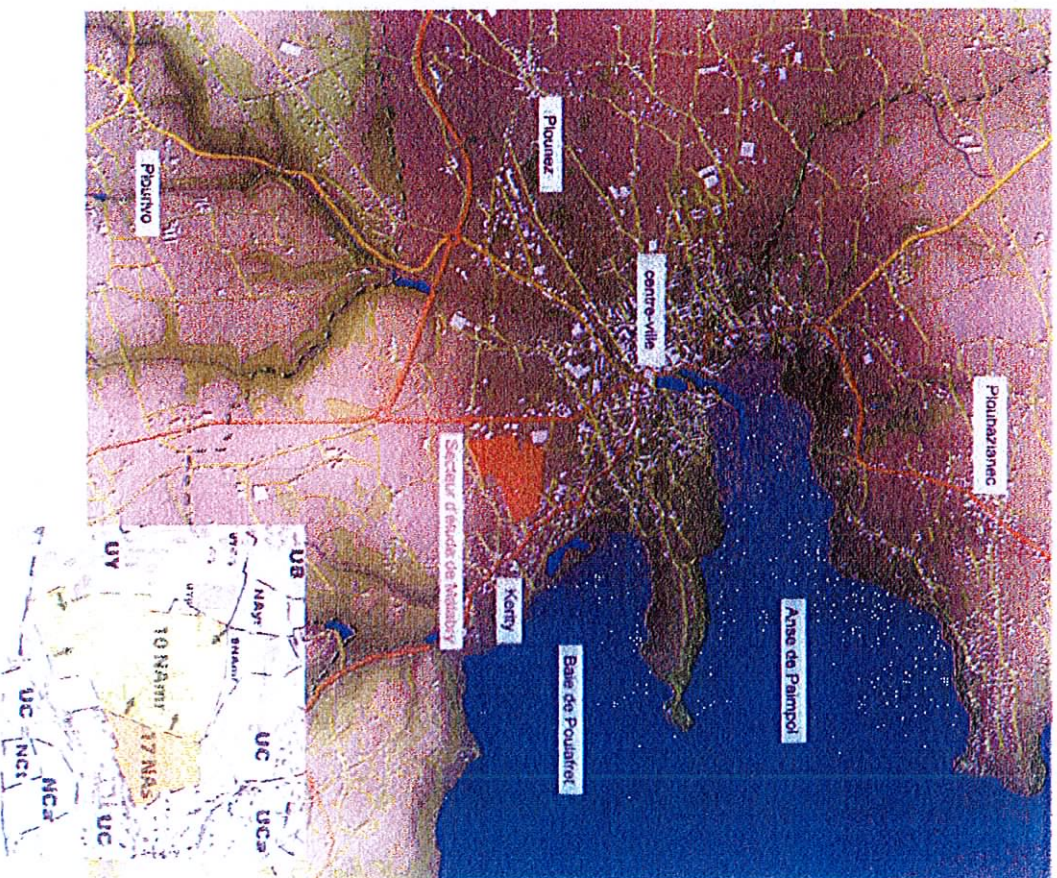
Malabry s'inscrit dans une
topographique particulière
d'un amphithéâtre naturel
de côteaux et ouvert sur les

CONJECTURES

A l'intérieur de la limite urbaine inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le secteur de Malabry constituera un nouveau quartier de vie, extension de l'ancien faubourg de Kérity vers le centre, dominant l'entrée de ville commerciale de Paimpol.

L'aménagement de ce secteur répond aux besoins en logements adaptés et diversifiés identifiés dans le diagnostic ainsi qu'aux besoins en équipements relevant de services associés au pôle santé (maison médico-sociale, centre d'accueil pour handicapés).

A ces équipements péri-hospitaliers pourront venir s'ajouter quelques programmes d'activités et de services introduisant une certaine mixité fonctionnelle dans ce quartier d'habitat.



Principe de composition et de desserte :

- ⇒ Un axe nord-sud « végétalisé » permet de réaliser une liaison inter-quartier à l'ouest de la zone
- ⇒ Un axe est-ouest plus urbain permet de rejoindre le secteur se développant à l'est du chemin de Malabry
- ⇒ Des voiries secondaires à usage varié à usage local



de stationnement.

- ⇒ A l'ouest, une coupure d'urbanisation structurante assure la mise à distance de la zone commerciale et intègre également le dispositif de gestion des eaux et les espaces



Programme d'aménagement

Le programme d'aménagement répond à la mixité fonctionnelle et sociale inscrite dans la loi SRU et privilégie trois types d'habitat :

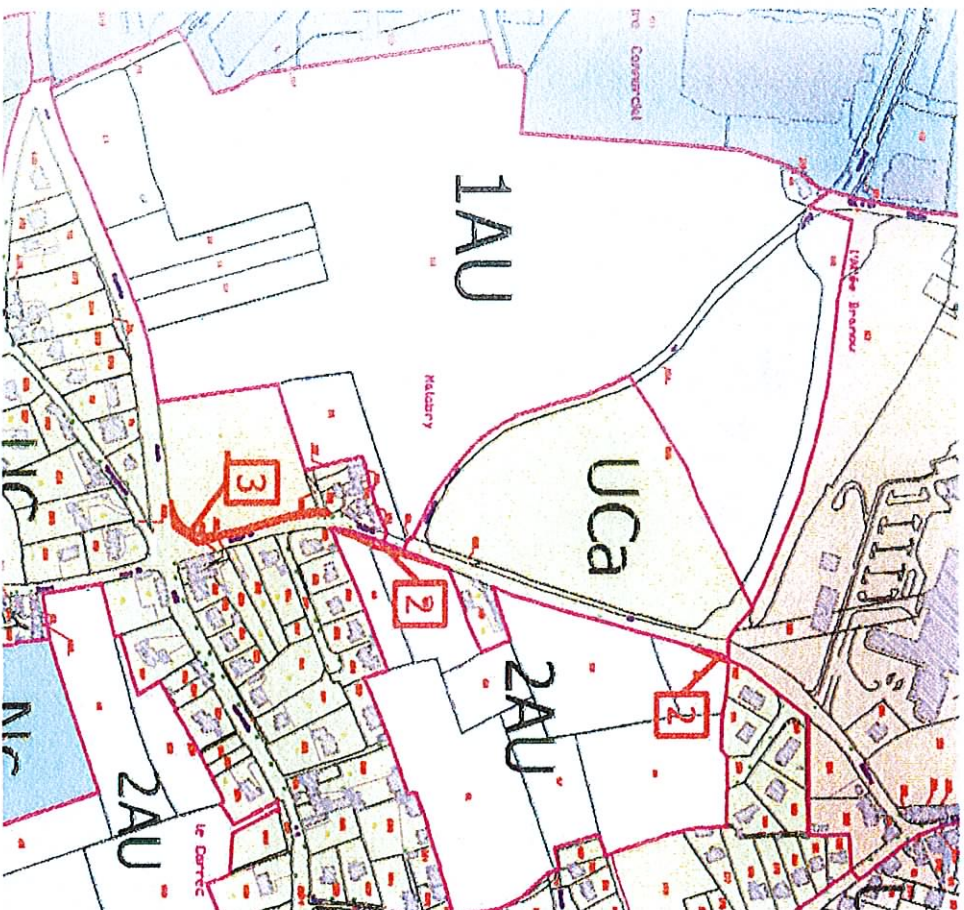
- ⇒ L'individuel
- ⇒ L'individuel dense
- ⇒ Le semi-collectif



Les accès et sorties du site s'effectuent depuis les axes majeurs que sont la rue Raymond Pelliier et la rue du Commandant Charcot en empruntant un réseau de voiries secondaires.

LE ZONAGE

La zone 1 AU



Les zones 1AU sont des zones naturelles équipées en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U, selon les conditions prévues par le règlement de la zone UB et conformément aux orientations d'aménagement du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 2 AU

Les zones 2AU ont pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elles comprennent les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités existantes y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U. ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Les zones 1AU et 2AU sont destinées principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

9. LES HAUTS DE KERITY

SITUATION ACTUELLE

La zone LAU « des hauts de Kéridy » s'inscrit en continuité du développement de l'urbanisation de Kéridy. Elle se situe sur les hauteurs dans un site où toutes les constructions devront être prises en terme de hauteurs des constructions, d'implantation des constructions par rapport aux lignes de crêtes et d'accompagnement paysager.

OBJECTIFS

Préserver et conforter la trame bocagère existante. La compléter en périphérie de la zone.

Organiser des voies de desserte internes aux opérations structurantes en relation avec le réseau viaire existant ; éviter le plus possible les voies en impasse.

Limiter le gabarit des voies à créer en se référant aux profils et dimensions des voies de desserte existantes. Le profil des voies devra privilégier et sécuriser le déplacement des piétons et des 2 roues.

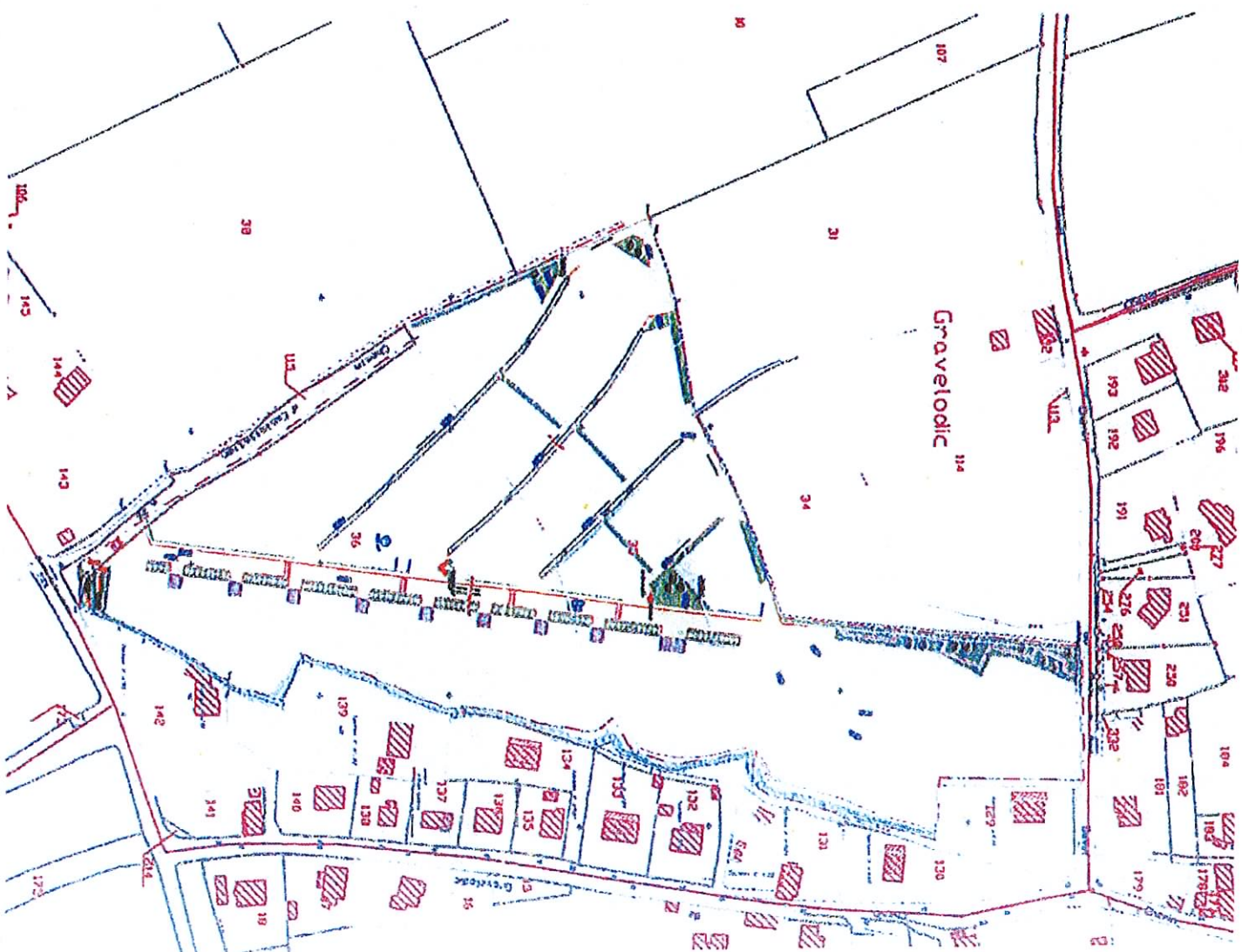
Assurer des continuités des relations piétonnes entre le secteur de développement et les circulations piétonnes existantes au pourtour du secteur de développement.

Dans la mesure où cela est compatible avec l'organisation de la desserte viaire interne à l'opération ainsi qu'avec la nécessité de faire bénéficier les logements d'un bon apport solaire, privilégier une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux.

Prévoir des plans de composition d'ensemble qui garantissent une cohérence globale de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette zone LAU a été ouverte à l'urbanisation sur la base du règlement de la zone UBa..

Coefficient d'Emprise au Sol maximal pour chacune des opérations et relativement à l'ensemble de la surface des zones : 30%



10. LES VILLAGE DE SAINTE BARBE ET VIEUX BOURG

SITUATION ACTUELLE

Les villages de Saine Barbe Vieux Bourg possède une identité très particulière à PAIMPOL. Situés sur les hauteurs, ils bénéficient de vues remarquables sur la mer au nord et sont entourés de boisements très préservés au sud. Ils sont constitués de bâtiments ruraux anciens et de constructions pavillonnaires récentes qui se sont développées de manière un peu anarchiques sans plan d'ensemble.

Des « poches » de terrains restés non bâtis existent encore au sein du bâti existant qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation

OBJECTIFS

Appuyer le développement de l'urbanisation sur la trame des talus plantés ou non existants.

Organiser des voies de desserte internes aux opérations structurantes en relation avec le réseau viaire existant ; éviter le plus possible les voies en impasse.

Limiter le gabarit des voies à créer en se référant aux profils et dimensions des voies rurales existantes. Le profil des voies devra privilégier et sécuriser le déplacement des piétons et des 2 roues.

Tout accès direct des lots individuels depuis la RD 786 est interdit, en revanche la réalisation d'accès groupés aux opérations d'ensemble est permis.

Dans la mesure où cela est compatible avec l'organisation de la desserte viaire interne à l'opération ainsi qu'avec la nécessité de faire bénéficier les logements d'un bon apport solaire, privilégier une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux.

Prévoir des plans de composition d'ensemble qui garantissent une cohérence globale de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les zones ZAU ne sont pas réglementées toutefois l'ouverture à l'urbanisation s'inspirera du règlement de la zone UV. Des adaptations à ce règlement de référence pourront être acceptées dans la mesure où la qualité des plans d'ensemble le justifiera et qu'ils démontreront un bonne insertion de l'opération nouvelle dans son environnement et qu'ils répondront aux objectifs généraux précisés ci-dessus.

Coefficient d'Emprise au Sol maximal pour chacune des opérations et relativement à l'ensemble de la surface des zones : 30%

11. LA ZONE OSTREICOLE DE BOULGUEFF

La zone 2AU de Boulgueff est particulière en ce sens qu'elle est exclusivement destinée à accueillir des constructions et aménagements liés à l'activité ostréicole (production et commercialisation).

Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un plan d'ensemble qui devra démontrer la qualité de l'insertion de l'opération dans ce site particulièrement sensible.